

bestemmingsplan

Landlustweg 7 en 10a,

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0484.Alandlustweg7en10a-ON01

Datum: 2020-10-27

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made | S. Koop

Kenmerk Buro SRO: SR200043

Opdrachtgever: Fam. Kraan

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

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	11
3 Beleidskader	14
3.1 Nationaal beleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4 Uitvoerbaarheid	25
4.1 Milieueffectrapportage	25
4.2 Bodem	26
4.3 Geluid	28
4.4 Luchtkwaliteit	29
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Milieuzonering	33
4.7 Waterhuishouding	34
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.9 Ecologie	38
4.10 Verkeer en parkeren	39
5 Juridische planbeschrijving	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Verbeelding	41
5.3 Planregels	41
5.4 Wijze van bestemmen	41
6 Economische uitvoerbaarheid	44
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1 Vooroverleg	45
7.2 Zienswijzen	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om de locatie aan de Landlustweg 7 en 10a te Alphen aan den Rijn te herontwikkelen. In het verleden was hier een agrarisch bedrijf gevestigd. Bij de herontwikkeling worden de boerderij, de opstallen en het erf aan de Landlustweg 7 gesaneerd dan wel opgeknapt en voorzien van een passende woonbestemming. De bedrijfswoning, opstallen en bijbehorende gronden worden al enige tijd niet meer gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering. Voor de burgerwoning met nummer 10a zijn geen fysieke aanpassingen beoogd en blijft de situatie ongewijzigd.

In april 2018 is er bij de gemeente Alphen aan den Rijn een principeverzoek ingediend, waarna meerdere gesprekken met de gemeente hebben plaatsgevonden. De kansenkaart van Dorp, Stad & Land van december 2018 is een vertaling van de gezamenlijke wensen en ideeën van de initiatiefnemers en de gemeente. De kansenkaart geeft de belangrijke beleidsuitgangspunten, wensen en ideeën weer, gezien vanuit het landschap, de nederzetting en het erf.

De beheersverordening 'Buitengebied Alphen West 2018' en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogwaard, Alphen aan den Rijn' laten de beoogde herontwikkeling niet toe. De betreffende percelen beschikken namelijk over een agrarisch bouwvlak, waarbinnen een agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning toegestaan zijn. Om de ontwikkeling van de woning, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de herinrichting van het erfensemble juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Landlustweg 7 en 10a te Alphen aan den Rijn. De planlocatie ligt ten noordwesten van de kern Alphen aan den Rijn en ten noorden van het bedrijventerrein Hoogwaard. De volgende kadastrale percelen zijn onderdeel van het plangebied:

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Totaal oppervlakte
Oudshoorn	A	679	940 m ²
Oudshoorn	A	680	500 m ²
Oudshoorn	A	681	300 m ²
Oudshoorn	A	1570	2.880 m ²
Oudshoorn	A	1587	325 m ²
Oudshoorn	A	1588	1.680 m ²
Oudshoorn	A	1589	530 m ²
Oudshoorn	A	1591	3.330 m ²
Oudshoorn	A	1592	2.295 m ²
Oudshoorn	A	1712	485 m ²
Oudshoorn	A	1713	878 m ²
Koudekerk aan den Rijn	B	5124	21.655 m ²

De erven van het plangebied worden gesplitst door de Landlustweg. Landlustweg 10a was voorheen onderdeel van het agrarisch complex van Landlustweg 7.

Navolgende afbeeldingen geven de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weer.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



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

1.3 Geldend bestemmingsplan

Noordelijke deel

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen de plangrenzen van de beheersverordening 'Buitengebied Alphen West 2018', vastgesteld op 15 maart 2018. In het gebied waar de beheersverordening geldt zijn zes bestemmingsplannen van kracht:

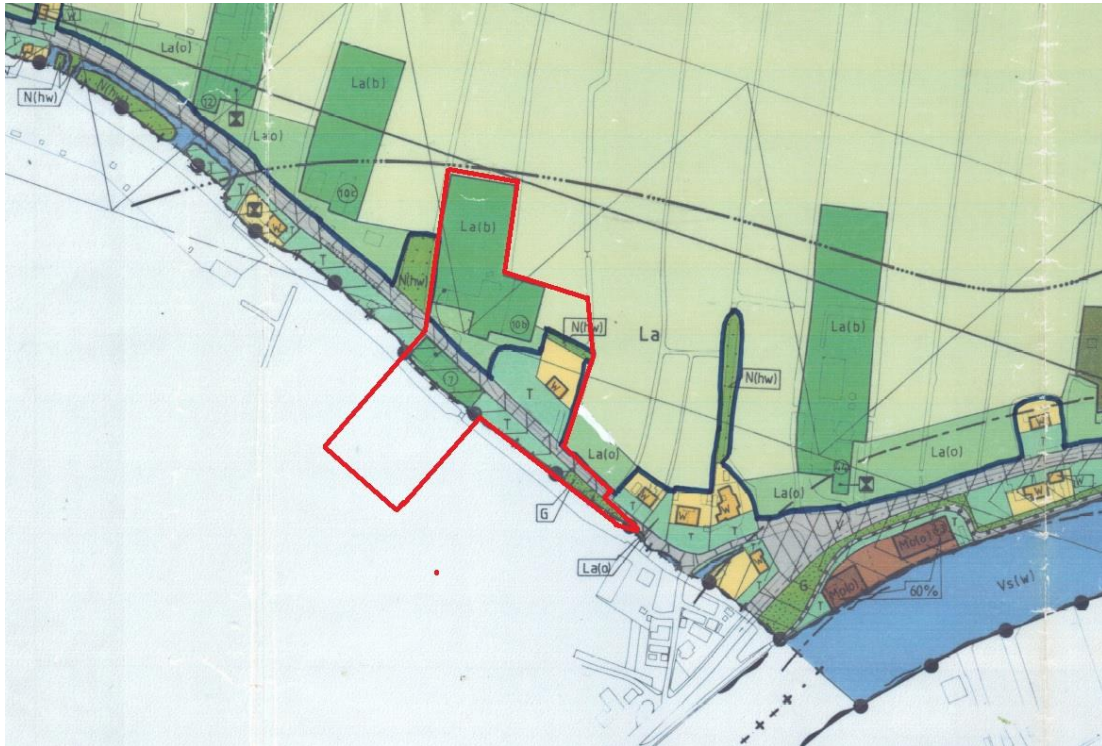
- *Bestemmingsplan Buitengebied West, vastgesteld op 22 november 1990;*
- *Bestemmingsplan Maximabrug, vastgesteld door de raad op 25 april 2013;*
- *Bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2010, vastgesteld door de raad op 28 april 2011;*
- *Bestemmingsplan 2e herziening Buitengebied 2010, vastgesteld door de raad op 30 juni 2011;*
- *Geluidszone Industrieterrein Heimanswetering, vastgesteld op 13 oktober 2016;*
- *Bestemmingsplan Geluidzone Industrieterrein Oude Rijn, vastgesteld op 13 oktober 2016.*

De gronden van het plangebied hebben in het bestemmingsplan 'Buitengebied West' de volgende bestemmingen:

- La(b), Gebied met landschappelijke waarde en agrarische doeleinden, bouwperceel;
- La(o), Gebied met landschappelijke waarde en agrarische doeleinden, onbebouwd;
- W, Woningen, met bijbehorende erven;
- V, Verkeersdoeleinden;
- T, Tuin;
- G, Groenvoorzieningen.

De woning op nummer 7 is bestemd als bedrijfswoning en de woning op nummer 10a is bestemd als burgerwoning.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied West'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied West'

Voor het plangebied is ook het 'Bestemmingsplan Geluidzone Industrieterrein Oude Rijn' relevant. Voor het hele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

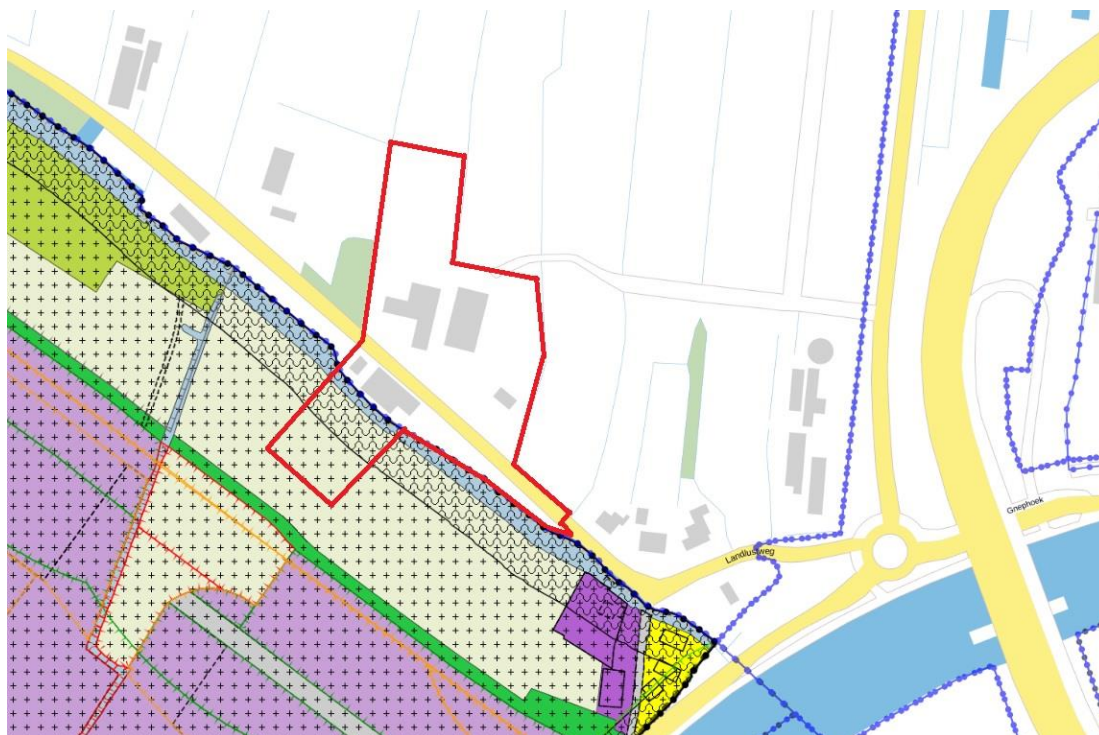
Zuidelijke deel

Voor de gronden ten zuiden van de Luttike Rijn geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogewaard, Alphen aan den Rijn', vastgesteld op 15 maart 2018. Deze gronden beschikken over de bestemming 'Agrarisch' en zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij. Nieuwe bebouwing is hier niet toegestaan.

Ook is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn mede bestemd voor de bescherming en het doelmatig functioneren van waterkeringen.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogewaard, Alphen aan den Rijn'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogewaard, Alphen aan den Rijn'

Gehele plangebied

Voor het gehele plangebied geldt het 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 28 maart 2019. Uit het 'Parapluplan Archeologie' blijkt dat de gronden van het plangebied beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Ook geldt het 'Parapluplan Parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 21 september 2017.

Conclusie

Het realiseren van de nieuwe woningen, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoningen en de herinrichting van het erfensemble is in strijd met de vigerende beheersverordening 'Buitengebied West' en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogewaard, Alphen aan den Rijn'. Om dit mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

De huidige en de toekomstige situatie van het plangebied worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het project onderbouwd met betrekking tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van het vooroverleg en een verslag van de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Omgeving

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

Landlustweg 7

De boerderij, huisstal en hooiberg van nummer 7 liggen ingeklemd tussen de Landlustweg en Luttkje Rijn. Het andere gedeelte van het erf ligt aan de noordzijde van de Landlustweg. Hier bevinden zich de wagenshuur, ligboxenstal en veeschuren. De woning en huisstal zijn van het Hallenhuistype en hebben een houtconstructie met dwarsbalken waar de zolder op rust. De woning van nummer 7 heeft een karakteristiek wolfsdak en een dubbele kap en is door de jaren heen meerdere malen verbouwd. Het oudste deel van de woning is rond 1600 gebouwd en het overige deel is rond 1800 gebouwd. Het meest karakteristieke gebouw op het erf is de wagenloods die gebouwd is in 1946. De huisstal, grenzend aan de bedrijfswoning, is na het verliezen van zijn functie langzaam in verval geraakt.

Landlustweg 10a

De burgerwoning van nummer 10a is in 1975 gebouwd en is minder karakteristiek. Er bevinden zich geen (bijzondere) bijgebouwen op het perceel. Het perceel van de woning kent een groene inrichting.

Op onderstaande afbeelding is een plattegrond van de bestaande situatie weergegeven.

de woning een tuinhuis en een hooibergschuur gerealiseerd. Deze bijgebouwen worden in het vervolg nader uitgewerkt. In het weiland ten zuiden van het plangebied wordt een schuilhut voor kleinvee gebouwd.

Er worden bij de herinrichting en het opknappen van de woning zoveel mogelijk elementen toegepast die karakteristiek zijn voor een boerenerf. Zo worden er nieuwe traditionele elementen teruggebracht, zoals een boomgaard, siertuin en moestuin. De boomgaard met schuilhut ten zuiden van de Luttike Rijn is te bereiken via de bestaande (landbouw)brug en een nieuwe voetgangersbrug. Hiermee wordt de kwaliteit van het terrein verbeterd, is er meer ruimte op het erf en zijn er meer doorzichten naar het achterliggende landschap. Het erf wordt ingericht als verblijfplek aan het water.

Op navolgende afbeelding staat een plattegrond van de beoogde situatie voor het deelgebied Landlustweg 7 weergegeven.



Beoogde situatie Landlustweg nr. 7

Landlustweg 10a

Er vinden geen fysieke veranderingen plaats aan de woning van nr. 10a. Ook in juridisch-planologische zin wijzigt hier niets, omdat de woning reeds als burgerwoning is bestemd.

Landlustweg 10b

Ten noordwesten van de Landlustweg 10a wordt het terrein herontwikkeld. Dit deel van het plangebied wordt Landlustweg 10b genoemd. Op het terrein worden de varkensschuur (ca. 195 m²), nissenhutten (ca. 70 m²), schapenschuur (ca. 100 m²) en de ligboxenstal (ca. 550 m²) gesaneerd. Het erf wordt heringericht tot een ensemble van gebouwen, bestrating en erfbeplanting met een combinatie van wonen en kleinschalige bedrijvigheid.

Er wordt een nieuw volume met twee woningen ontwikkeld op de plek van de te saneren ligboxenstal. De oude wagenschuur wordt opgeknapt en voorzien van een kleine winkel voor lokale producten, een werkplaats (keramiekatelier), schuur (opslag gereedschap), kantoor en een woning.

Het programma en de oppervlakten van de nieuwe bebouwing is nog indicatief en nader te bepalen. Het hoofdprogramma omvat wonen, waarbij het kantoor, de werkplaats en werken ondergeschikt is.

Op navolgende afbeelding staat een plattegrond van de beoogde situatie voor de deelgebieden Landlustweg 10a en 10b weergegeven.



Beoogde situatie Landlustweg 10a en 10b

Inpassing en beeldkwaliteit

Er wordt op verschillende plekken vanaf het lint Landlustweg contact gezocht met het weiland Hoogewaard aan de zuidzijde van het plangebied. Met de bestaande en nieuwe zichtlijnen wordt de verbinding tussen de woningen, het water en het weiland versterkt. Het weiland fungeert als groene bufferzone tussen het bedrijventerrein Hoogewaard en het erfensemble. De oriëntatie richting het open weiland wordt versterkt door middel van ramen en openslaande deuren waar de woonkamer en keuken van de boerderij worden gesitueerd. De siertuinen krijgen vorm met elementen als gazons, grind, terrassen, bomen, struiken en bloemen. Het erfensemble krijgt dan ook een groen karakter. Met de ontwikkeling vindt er een kwaliteitsverbetering plaats met meer ruimte op het erf en meer doorzicht over het achtergelegen gebied.

Het inrichtingsplan en een nadere beschouwing van de beoogde beeldkwaliteit is te vinden in [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen binnen de 'stedelijke regio's met topsectoren' waarbij nationaal belang 1 geldt: *'een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren'*.

Tevens is het plangebied gelegen binnen 'cultureel erfgoed op (voorlopige) lijst werelderfgoed' waarbij nationaal belang 10 geldt: *'ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'*.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling zijn er verder geen raakvlakken met de SVIR. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Planspecifiek

Volgens kaart 7 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden' van het Barro ligt het plangebied binnen de grenzen van de 'Romeinse Limes'. In toelichting paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de Romeinse Limes.

Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De voorgenomen herontwikkeling maakt vier extra woningen mogelijk ten opzichte van de huidige situatie en wordt daarom niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toelichting van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor de woningen daarmee niet vereist.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt conform artikel 1.1.1 eerste lid onder h van het Bro verstaan: *het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.* Het plangebied bevindt zich aan het lint van de Landlustweg met woningen en (agrarische) bedrijven. Het plangebied kan dan ook aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie bestaat uit 4 onderdelen:

1. *Ruimtelijke hoofdstructuur*

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

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

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

2. *Ambities en sturing*

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

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

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

3. *Omgevingskwaliteit*

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

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.

- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. *Beleidskeuzes*

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'rivierdeltacomplex - rivierklei/veen'. Tevens is het plangebied aangemerkt als 'bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzetting'. Bij ontwikkelingen in het rivierengebied dient het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar gehouden te worden. De onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap worden bij ontwikkelingen herkenbaar en in stand gehouden. Binnen het plangebied is er geen verschil tussen komgronden en oeverwallen en zijn geen onregelmatige patronen en reliëf herkenbaar. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het rivierdeltacomplex en de oude stroomgordels en geulafzetting.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een 'veen(weide)landschap'. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteningen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de verkavelingspatronen. Richtpunten voor het veenlandschap zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het saneren van opstallen waardoor de percelen een meer open karakter krijgen. Hierdoor wordt het zicht over het veen(weide)landschap bevorderd.

Door de ligging aan het lint van de Landlustweg zijn de richtpunten van 'linten' van belang. 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. Met de herontwikkeling van de percelen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de karakteristieken van de bebouwing aan het lint. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing. Ook wordt een groot deel van de bestaande niet-karakteristieke bebouwing gerenoveerd.

Laag van de stedelijke occupatie

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. In de huidige situatie is de bebouwing aan de Landlustweg 7 en 10a deels vervallen. Met de herontwikkeling van de erven wordt een kwaliteitsslag gemaakt en wordt door middel van meer openheid het contact met het buitengebied verbeterd.

Laag van de beleving

De kaart 'Laag van de beleving' geeft weer dat het plangebied is gelegen binnen de Romeinse Limes. De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken. Binnen het plangebied en in de directe omgeving bevinden zich geen herkenbare elementen van de Romeinse Limes. De herontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de Romeinse Limes.

4. Beleidskeuzes

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

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

Herkenbaar waterrijk veen(weide)

Ten noorden van de Oude Rijn overheerst de opstreckende, waaivormige strokenverkaveling vanaf de Oude Rijn die als ontginningsbasis diende. De kavels steken ver het landschap in, doordat ontgonnen is met recht van 'vrije opstrek' zonder achtergrens. Voor de strokenlanden geldt de ambitie om het specifieke karakter van de strokenverkaveling te handhaven en versterken. De herontwikkeling draagt bij aan de weidsheid van het gebied en de lange zichten over de strokenverkaveling. Tevens wordt het plangebied voorzien van gebiedseigen groen en wordt er aangesloten op de karakteristieken van de bestaande bebouwing.

Onderscheidend rivierengebied

Oeverwallen zijn grove, vaak zandige, rivierafzettingen die ontstaan zijn bij overstromingen. De oeverwallen en stroomruggronden van de oude Rijn liggen relatief hoog en fungeren nu nog steeds als dijken. Deze oevergronden zijn sindsdien sterke structuurdragers van het gebied. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud of herstel van de openbare oevers. Er dient zorgvuldig omgegaan te worden met cultuurhistorisch erfgoed. De herontwikkeling van de erven heeft weinig invloed op de openbare oevers. Tevens is er geen cultuurhistorisch erfgoed aanwezig binnen het plangebied. Met de herontwikkeling wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande bebouwing en de karakteristieken daarvan.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

Het gedeelte van het plangebied aan de zuidzijde van de Landlustweg is aangeduid als 'stedelijk groen' en 'dorp'. Bij ontwikkelingen in of aan het stedelijk groen dient aansluiting te worden gezocht met het veenlandschap door het aansluiten van recreatieve paden, behoud en versterken van zichtrelaties naar het landschap en ecologische ontwikkeling. Ontwikkelingen sluiten aan op de maat en schaal van het dorp. De herontwikkeling van de erven zorgt voor een kwaliteitsslag en er wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. Tevens worden door het deels saneren van de bebouwing de zichtrelaties naar het landschap versterkt.

Linten blijven linten

Het plangebied ligt aan het lint van de Landlustweg. Dit is het lint op de oeverwal van de Oude Rijn. Vooral de zuidzijde van de rivier heeft een dynamisch karakter met veel watergebonden bedrijvigheid, maar ook aan de noordzijde is er ruimte voor ontwikkelingen, mits er zorgvuldig omgegaan wordt met de grote verscheidenheid aan cultuurhistorisch erfgoed. Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Met de beoogde herontwikkeling wordt hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden. Nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op de plekken van de gesloopte bebouwing en er wordt qua typologie en structuur aangesloten op de bestaande bebouwing.

Conclusie

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

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten 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 zoals 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 zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op perceelniveau en past bij de aard en de schaal van het gebied. De relevante richtpunten

van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

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

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de locatie niet groter is dan 3 hectare. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Recreatieve vaarverbinding

Volgens artikel 6.20 zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs een recreatieve vaarverbinding mogelijk indien de ontwikkeling geen beperking oplevert van de recreatieve bevaarbaarheid van de vaarweg. Tevens is de ontwikkeling gericht op het behoud of versterken van de bevaarbaarheid en de recreatieve waarden van de vaarweg. De herontwikkeling levert, gezien de afstand, geen beperkingen voor de recreatieve bevaarbaarheid van de vaarweg. Met de herontwikkeling krijgen de erven weer een aantrekkelijke uitstraling waardoor de waarde versterkt wordt.

Regionale waterkering Klasse III

Binnen het plangebied bevindt zich een regionale waterkering. Artikel 6.22 stelt dat gronden waarop een regionale waterkering ligt in een bestemmingsplan als zodanig bestemd dient te worden. Hierbij wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger. In dit bestemmingsplan wordt de regionale waterkering opgenomen zoals vastgelegd in de legger van hoogheemraadschap van Rijnland.

Romeinse Limes

Volgens kaart 8 van de PRV ligt het plangebied binnen de Romeinse Limes. Artikel 6.27 stelt dat een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde (de Romeinse Limes) bestemmingen en de daarbij behorende regels bevat die de bekende archeologische waarden beschermen. Bij ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld geldt de voorwaarde om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen archeologisch waardevolle objecten met betrekking op de Romeinse Limes aanwezig. Het aspect archeologie wordt verder in toelichting paragraaf 4.8.1 behandeld.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031

De structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 is opgesteld in juni 2013. In de visie wordt het ruimtelijk beeld voor Alphen aan den Rijn in 2031 geschetst. Daarbij is niet alleen gekeken naar ruimtelijke ordening maar zijn ook componenten vanuit een sociale, maatschappelijke en economische invalshoek meegenomen.

In de toekomstvisie is onderscheid gemaakt tussen de Intense Stad, de Vitale Dorpen en het Waardevol Landschap. Deze drie elementen vormen een drie-eenheid waarbij sprake is van een contrastrijk samenspel. In de toekomstvisie wordt dit als volgt verwoordt:

In 2031 is Alphen aan den Rijn een gemeente die zich onderscheidt door het contrastrijke samenspel tussen de intense stedelijkheid van Alphen aan den Rijn, de bijzondere leefmilieus in haar vitale dorpse kernen en het grote economische en recreatieve potentieel van een waardevol landschap.

Water en groen zijn beeldbepalende elementen die de basis vormen voor een duurzame, economische en ruimtelijke ontwikkeling en een aantrekkelijke leefomgeving. Binnen de gemeente is er een sterke fysieke en programmatische relatie tussen stad en buitengebied met attractieve en toegankelijke groen- en waterstructuren.

Waardevol landschap

Voor de gemeente Alphen aan den Rijn is het buitengebied van grote waarde. Alphen aan den Rijn zet in op het behoud en de ontwikkeling van het buitengebied. Kansen voor het uitnutten van het waardevol landschap liggen in de volgende punten:

- innovatie in de landbouw;
- klassieke landbouw;
- energieproductie;
- natuurbeheer;
- multifunctionele landbouw;
- buitenrecreatie;
- ruimtelijke kwaliteit.

Omdat het buitengebied garant staat voor inkomsten en werkgelegenheid, ook in de stad, neemt de bebouwingsdruk af en blijft het open landschap behouden voor natuur en agrarisch gebruik. Het Groene Hart is een gewilde bestemming voor recreanten. Het gebied is goed toegankelijk door een regionaal netwerk van aangesloten wandel- fiets en vaarroutes.

Planspecifiek

Het beoogde initiatief voorziet in de herontwikkeling van de erven aan de Landlustweg 7 en 10a. Bij de herinrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het omliggende landschap en de ligging aan het polderlint. De beeldbepalende water- en groenelementen die kenmerkend zijn voor de omgeving van het plangebied blijven behouden en worden toegevoegd. Volgens de structuurvisiekaart is het plangebied gelegen in het 'Waardevol landschap'. De beoogde herontwikkeling heeft voornamelijk raakvlakken met de ruimtelijke kwaliteit waarbij landelijk wonen en vergezichten het uitgangspunt zijn.

In de huidige situatie vinden er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats op de erven en is een deel van de bebouwing vervallen. Met de herontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van de erven verbeterd. Tevens wordt door het slopen van een deel van de bebouwing een bijdrage geleverd aan de vergezichten vanaf de erven. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling in lijn is met de structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031.

Ontwikkelperspectief Koudekerk en polder Gnephoek

De gemeente Alphen aan den Rijn werkt aan een ontwikkelperspectief voor Koudekerk en de achterliggende polder Gnephoek. Hiermee wordt het landschappelijke raamwerk verbeterd en worden nieuwe (recreatieve) netwerken ontwikkeld. Ook wordt er gekeken naar nieuwe duurzame stedelijke woonvormen in de 'oksel' van de Gnephoek en lagere dichtheden verder de polder in. Het voorgenomen plan past binnen het ontwikkelperspectief.

3.3.2 Welstandsnota

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het welstandsgebied 'weide en akker' (3B). Dit welstandsgebied wordt hieronder nader beschreven.

Een groot deel van de gemeente bestaat uit open weide- en akkerlandschap met gevarieerde bebouwing, zoals boerderijen en bedrijfsgebouwen. Naast veenweidegebieden zijn er ook enkele droogmakerijen. De bebouwing staat langs hoofdontsluitingswegen, meestal op ruime kavels, iets terug gelegen van de weg of dijk. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg of het water. Rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen onderling. Bedrijfsgebouwen als schuren en kassen liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Op sommige erven staan alleen bedrijfsgebouwen. Het erf voor het bedrijfsgebied is vaak verhard.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in het groene karakter waarbij de bebouwing een ondergeschikte rol speelt. De structuur van de open bebouwingslinten is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente. In de polders is de cultuurhistorie aan het landschap af te lezen. Daarnaast zijn diverse panden en objecten cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Uitgangspunten

De weides en akkers zijn gebieden met een regulier welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, het karakteristieke profiel van de lintwegen en de cultuurhistorische bebouwing. De weide- en akkergebieden hebben in de regel een heldere, eenvoudige opzet en bebouwing. De architectuur is terughoudend, boerderijen zijn veelal zorgvuldiger uitgewerkt.

Criteria

In de welstandsnota zijn criteria opgesteld omtrent de ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur, welke de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. De bebouwing die behouden blijft wordt opgeknapt en zal voldoen aan de gestelde criteria. Wat betreft de nieuwe bebouwing

wordt ook aangesloten op de criteria van uit de welstandsnota. Zo wordt er aangesloten op de karakteristieken van de bestaande bebouwing en worden de doorzichten naar het achterland verbeterd. De bebouwing kent een ingetogen architectuur met verwijzingen naar agrarische gebouwen en authentieke schuren. Qua materialen wordt er aangesloten op de bestaande bebouwing.

3.3.3 Duurzaamheidsprogramma 2017-2020

Het duurzaamheidsprogramma 2017-2020 is op 23 november 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

In het duurzaamheidsprogramma is beschreven wat de ambitie van de gemeente is en wat de gemeente wil bereiken in de periode 2017 t/m 2020. Een aanzienlijk aantal duurzaamheidsprojecten is reeds in uitvoering of wordt op dit moment opgepakt. Om de duurzaamheidsambities uit het Alphens beleid te behalen is echter versnelling nodig. Het bestaande actieprogramma is daarom herzien en verbreed. Het actieprogramma bestaat nu inhoudelijk uit zeven thema's:

- energie;
- duurzaam wonen;
- duurzame mobiliteit;
- duurzaam ondernemen;
- klimaatadaptatie & Green City;
- duurzame scholen & verenigingen;
- duurzame gemeentelijke organisatie.

Duurzaam wonen

Voor nieuwbouw geldt inmiddels de verplichting om woningen aardgasloos aan te leggen. Verder is het streven om woningen energieneutraal te realiseren, en in het beste geval zelfs energieleverend. De energiehuishouding van de bestaande woningvoorraad van woningcorporaties en van particuliere eigenaren is verduurzaamd door energiebesparende maatregelen en zonnepanelen op daken.

Planspecifiek

Met het voorliggende bestemmingsplan worden in totaal zes woningen mogelijk gemaakt, waarvan twee woningen bestaande woningen zijn. Het karakter van het agrarisch erf dat herontwikkeld wordt naar woonerf is groen. Deze groen inrichting maakt dat de planlocatie klimaatadaptief is. Er zijn ruime mogelijkheden voor infiltratie en berging van water. Daarbij hoort duurzaam materiaalgebruik en duurzaam energieverbruik. Het gebruik maken van bestaande bebouwing is duurzamer en minder belastend voor de omgeving ten opzichte van nieuwbouw. De oude fundering blijft behouden en gebruikt voor de nieuwe bebouwing. Daarmee wordt voorkomen dat grote hoeveelheden beton afgevoerd moet worden. Vrijkomende materialen worden circulair gesloopt en zoveel mogelijk hergebruikt. Voor nieuwe materialen, zoals de gevelbekleding van hout, gaat de initiatiefnemer op zoek een duurzaam alternatief. Verder worden de woningen niet aangesloten op het gasnet en worden duurzame vormen van energievoorzieningen toegepast.

Er kunnen de volgende maatregelen op het gebied van duurzaamheid toegepast worden:

- bestaande woonboerderij renoveren in plaats van nieuwbouw;
- nieuwbouw huisstal op bestaande fundering en zoveel als mogelijk hergebruik van vrijgekomen materialen zoals oude houtconstructie/spanten;
- toepassing zonnepanelen (zijde bedrijventerrein) voor het opwekken van de benodigde energie;
- beide woningen worden gasloos (bestaande woning en nieuwbouw huisstal);
- toepassing warmtepomp(en);
- goede isolatie;
- treffen van voorzieningen voor (gier)zwaluwen, huismussen en vleermuizen, bijvoorbeeld met nestkasten en natuurinclusief bouwen;

- opvang zwerfafval in Luttike Rijn om verdere verspreiding te beperken;
- asbestsanering dak oude huisstal.

In hoeverre de woningen daadwerkelijk duurzaam worden uitgevoerd en welke duurzaamheidsmaatregelen hierbij toegepast kunnen worden, wordt in het vervolg nader uitgewerkt. In elk geval zal voldaan aan de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Bouwbesluit 2012 eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit 2012. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4. Vanaf 1 januari 2021 gelden de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Gezien het voorgaande is het plan in overeenstemming met het duurzaamheidsprogramma 2017-2020 en sluit het vooral aan bij het thema 'duurzaam wonen'.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling omvat slechts zes woningen, waarmee het aantal wooneenheden ten opzichte van de huidige planologische situatie met vier toeneemt. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt zijn de relevante criteria van bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn van toepassing. Deze selectiecriteria zijn:

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

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 2 beschreven. Hieruit volgt dat het (voormalige) agrarische bedrijfsperceel herontwikkeld wordt naar een woonomgeving met maximaal zes woningen, waarvan twee bestaande woningen. De plaats van het project wordt in toelichting paragraaf 1.2 en toelichting hoofdstuk 2 beschreven. De planlocatie ligt ten noordwesten van de kern Alphen aan den Rijn en is onderdeel van het bebouwingslint tussen Alphen aan den Rijn en Koudekerk aan den Rijn.

Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het voormalige agrarische erf, agrarische bedrijfsactiviteiten definitief verdwijnen en de hoeveelheid bebouwing per saldo afneemt, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. Deze effecten van de beoogde herontwikkeling zullen met name te maken hebben met verkeer en de emissie die daardoor veroorzaakt wordt. Deze effecten zullen echter minimaal zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie, waarin een agrarisch bedrijf is toegestaan, nemen de potentiële effecten redelijkerwijs af. Ook van significante effecten vanuit de omgeving op de beoogde ontwikkeling is geen sprake. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om een op zichzelf staande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen in de milieugevolgen. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

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

Planspecifiek

Met de beoogde herontwikkeling vindt een functiewijziging naar een strenger bodemgebruik plaats. Derhalve dient aangetoond te worden of de bodem geschikt is voor de beoogde functie wonen. In november 2019 en september 2020 is door Grondslag B.V. een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en een

verkenkend en nader asbestonderzoek uitgevoerd, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2. Uit het onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Chemische kwaliteit

Over het algemeen zijn in de bovengrond lichte verhogingen gemeten aan diverse zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. In de ondergrond zijn over het algemeen lichte verhogingen aan diverse zware metalen en PAK aangetoond. Op de noordzijde van de onderzoekslocatie zijn in de ondergrond ter plaatse van één boring sterke verhogingen aan barium, lood en zink aangetoond. Ook is er een matige verhoging aan koper en lichte verhogingen aan zware metalen, PAK en PCB aangetoond.

Plaatselijk zijn in separate monsters van de bovengrond, matige verhogingen gemeten aan PCB en PAK. In verband met het aantreffen van deze matige verhogingen is afperkend onderzoek verricht. Hierbij zijn rondom boring 16 nog hooguit lichte verhogingen aan PCB aangetoond. Rondom boring 31 is in de bovengrond van boring 103 wederom een matige verhoging aan PAK aangetoond. In de overige boringen zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond.

Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een verontreiniging met minerale olie en/of aromaten.

In het grondwater op de onderzoekslocatie zijn lichte verhogingen aan barium en naftaleen gemeten. De lichte verhoging aan barium wordt gezien als een regionaal verhoogde achtergrondconcentratie. De lichte verhoging aan naftaleen is gemeten ter plaatse van de bovengrondse dieseltank.

De verharding/betonplaat tegen de noordwestelijke punt van de ligboxenstal (boring 20) kan verwijderd worden en vervangen worden door elementenverharding, zonder dat daar nader onderzoek naar uitgevoerd hoeft te worden. De verontreiniging bevindt zich namelijk op een diepte van ca. 1,3 m tot 1,8 m vanaf de bovenkant van de verharding/betonplaat. Daarmee is er een laag grond van minimaal 1 m dikte aanwezig waarin geen sterke verhogingen zijn aangetroffen.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Asbest

Ter plaatse van de inspectiegaten 34 en 35 is asbesthoudend materiaal in de grove (> 2 cm) fractie aangetoond. In de overige inspectiegaten is geen asbest aangetoond in de grove fractie. In de fijne fractie (< 2 cm) van gat 09 is asbest aangetoond. In de bovengrond op het overige gedeelte van de onderzoekslocatie is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

Ter plaatse van de schuren/stallen waar de asbestdaken zijn verwijderd, is nader asbestonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het overige gedeelte van de onderzoekslocatie geeft de gevolgde onderzoeksstrategie in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Uit het nader asbestonderzoek volgt dat het asbestgehalte de interventiewaarde niet overschrijdt. Daarmee is er geen sprake van een (ernstig) geval van bodemverontreiniging en/of een saneringsnoodzaak.

Conclusie

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem (incl. asbest) geen belemmering vormt voor het beoogde initiatief. De bodem is geschikt voor de beoogde woonfunctie.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden er geluidgevoelige ontwikkelingen volgens artikel 1 Wgh mogelijk gemaakt, namelijk woningen. De planlocatie ligt binnen de onderzoekszone van geluidgezoneerd industrieterrein Hoogwaard en de wegen op dit industrieterrein, waarmee een akoestisch onderzoek vereist is.

Wegverkeer

In juni 2020 heeft Adviesburo Van der Boom een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer uitgevoerd, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3. De geluidbelasting op de locatie door wegverkeer op de Hogewaard bedraagt ten hoogste 32 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden hoeft voor de woningen geen hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai te worden aangevraagd.

De geluidbelasting op de locatie door wegverkeer op de niet-gezoneerde Landlustweg bedraagt ten hoogste 48 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde voor gezoneerde wegen van 48 dB wordt daarmee niet overschreden.

Industrie

Om de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein ten zuiden van het plangebied te bepalen, heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) op 13 mei 2020 een berekening uitgevoerd. Voor de bestaande woningen aan de Landlustweg 7 en 10a geldt dat de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) ligt. Ook voor de nieuwe woningen ligt de geluidbelasting tussen deze waarden. De ODMH heeft vastgesteld dat de geluidbelasting op de te realiseren woningen boven de voorkeurswaarde van 50 dB(A) ligt, maar minder dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A).

De gemeente Alphen aan den Rijn wil geen extra beperkingen voor de bedrijven op het industrieterrein introduceren vanwege het realiseren van nieuwe woningen. Voor de nieuwe woningen wordt daarom een hogere waarde verleend die hoger is dan de berekende geluidsbelasting en gelijk is aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A).

Spoorwegen

Er liggen geen spoorwegen in de directe omgeving van de planlocatie. De beoogde woningen liggen niet binnen de onderzoekszone van een spoorweg.

Conclusie

De te verlenen hogere waarde voor industrielawaai bedraagt 55 dB(A). Omdat de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden, hoeft de geluidbelasting van wegverkeerslawaaï en industrielawaai niet te worden gecumuleerd.

Bij het toetsen of sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en van het geluidbeleid van de gemeente. Omdat voor zowel de gezoneerde als de niet-gezoneerde wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en de te verlenen hogere waarde door industrielawaai 55 dB bedraagt, zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

De geluidbelasting door wegverkeer bedraagt ten hoogste 53 dB zonder aftrek. De geluidbelasting door wegverkeer bedraagt ten hoogste 55 dB(A). Er zijn dan geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig, die de minimale geluidwering $G_{A,k}$ van 20 dB conform het Bouwbesluit 2012 te boven gaan.

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect geluid.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op

een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

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

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

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

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

Planspecifiek

De voorgenomen herontwikkeling bestaat uit vier woningen meer dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2017 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 20,0 µg/m³, 11,5 µg/m³ en 17,3 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en

vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

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

Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld)

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied en de omgeving ervan geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over weg, water, spoor. Ook liggen er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen.

Op een afstand van ca. 500 m ten zuidwesten van het plangebied ligt een aardgasleiding onder het beheer van Gasunie. Echter kan gezien de ruime afstand tot het plangebied gesteld worden dat deze aardgasleiding geen belemmeringen zal veroorzaken.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een belemmering van onderhavig plan.

4.6 Milieuzonering

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

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

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

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

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

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied wordt gezien de ligging aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar. De omgeving van het plangebied wordt, gezien de ligging nabij diverse bedrijven en/of instellingen, aangemerkt als een gemengd gebied.

Planspecifiek

Doordat het plangebied onderdeel is van de lintbebouwing aan de Landlustweg en het verlengde daarvan en binnen de geluidzone van het nabijgelegen industrieterrein ligt, is het een gebied dat aangemerkt kan worden als gemengd gebied. Om die reden kunnen de richtafstanden uit de VNG-publicatie, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verminderd.

Ten zuiden van het plangebied is het geluid gezoneerde bedrijventerrein Hoogewaard gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven met verschillende milieucategorieën toegestaan, waaronder een betonfabriek met een milieucategorie van ten hoogste 5.1. In navolgende tabel is aan de hand van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogewaard, Alphen aan den Rijn' bepaald welke milieubelastende activiteiten zijn toegestaan.

Activiteit/bedrijf	Adres	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand in gemengd gebied (m)	Afstand tot het plangebied (m)
Bedrijven tot en met categorie 3.2	Bedrijventerrein Hoogewaard	n.v.t.	3.2	50	90
Bedrijven tot en met categorie 4.1	Bedrijventerrein Hoogewaard	n.v.t.	4.1	100	150
Bedrijven tot en met categorie 4.2	Bedrijventerrein Hoogewaard	n.v.t.	4.2	200	180
Betonwarenfabriek	Hoogewaard 209	23611	max. 5.1	300	130

In bovenstaande tabel is af te lezen dat er voor een aantal bedrijven niet voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Voor de ter plaatse gevestigde bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 en de betonwarenfabriek is het aspect geluid maatgevend. De aspecten geur, stof en gevaar hebben een richtafstand van maximaal 100 m, waar wel aan voldaan wordt. Het bedrijventerrein Hoogewaard is een geluidgezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder, waardoor voor het aspect geluid aangesloten kan worden bij de systematiek van de Wet geluidhinder. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd (zie [toelichting paragraaf 4.3](#)). Uit de berekening van de Omgevingsdienst Midden-Holland blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen boven de voorkeurswaarde van 50 dB(A) ligt, maar minder dan de maximale geluidsbelasting van 55 dB(A) is. Industrielawaai vormt dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogewaard, Alphen aan den Rijn' beschikt over een wijzigingsbevoegdheid. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' en/of de bestemming 'Verkeer'. Met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient rekening gehouden te worden met woningen in de omgeving, waaronder de bestaande woning aan de Landlustweg 7. Bovendien geldt voor een uitbreiding van het geluidgezoneerde industrieterrein dat er aan de Wet geluidhinder voldaan moet worden. Er kan daarmee van uit worden gegaan dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Het meest nabijgelegen perceel waar een agrarisch bedrijf is toegestaan, ligt aan Landlustweg 10c, op een afstand van ca. 80 m tot het plangebied. Hier is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Met de minimale afstand van 80 m tot grondgebonden agrarische bedrijven wordt er voldaan aan afstandseisen uit de Verordening geurhinder en veehouderij 2015 van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Het plangebied ligt buiten de geurcontour van 0,5 oue/m³ van het bedrijf Latexfalt, dat gevestigd is aan de Hoogewaard 183 te Koudekerk aan den Rijn.

Gezien het voorgaande vormt de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Daarnaast worden deze bedrijven als gevolg van de ontwikkeling niet beperkt in hun mogelijkheden.

4.7 Waterhuishouding

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water,

Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

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

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

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

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);

- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

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

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Planspecifiek

Doordat de bebouwingsoppervlakte per saldo afneemt en er verharding wordt verwijderd, neemt het verhardingsoppervlak af. Er worden geen watergangen gedempt. Hierdoor is er geen sprake van een verslechtering ten aanzien van het waterbergend vermogen en is watercompensatie in de vorm van oppervlaktewater niet noodzakelijk.

Langs de Luttike Rijn, aan de zuidzijde van het plangebied, ligt aan weerszijde een waterkering met een beschermingszone. Op de verbeelding is voor de beschermingszone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het

verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Volgens het geldende 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld op 28 maart 2019, beschikken de gronden van het plangebied over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Met de herontwikkeling worden deze normen overschreden. Derhalve is in juni 2020 door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4.

Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat in het gehele plangebied sprake is van een archeologische verwachting, met uitzondering van de diepere (mest)kelders. Er wordt geadviseerd om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' te handhaven, met uitzondering van de verstoorde delen. De verstoorde delen van het plangebied staan op de navolgende afbeelding in het groen weergegeven.



Mochten er graafwerkzaamheden in de gebieden met een archeologische verwachting plaatsvinden, dan wordt er een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Ter plaatse van de diepe (mest)kelders is dit niet het geval. Gezien de verstoring van het archeologisch relevante niveau worden hier geen intacte resten meer verwacht.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect archeologie.

4.8.2 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Alphen aan den Rijn bevindt het plangebied zich aan het boerderijenlint langs de vroegere Lagewaardscheweg en de Landlustweg. Het lint ligt aan de zuidelijke kade langs de Lagewaardsche polder. Langs het lint zijn een groot aantal boerenerven gesitueerd. Grotendeels bevinden de boerenerven zich aan de noordzijde van het lint en slechts enkele zijn gesitueerd aan de zuidzijde. Op de boeren erven staan diverse langhuisboerderijen met bijgebouwen. Deze langhuisboerderijen stammen uit de 17e/18e eeuw, maar er zijn ook jongere boerderijtypen te vinden.

De woning aan de Landlustweg 7 stamt uit de periode 1850-1900. Het pand heeft geen gemeentelijke of rijksmonumentale status. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Alphen aan den Rijn valt de bouwkunst van het object onder 'basis', maar is deze van enig belang vanwege het karakteristieke streekeigen bouwtype. Het object is een boerderij en in het bijzonder een T-boerderij met een in 1953 vergroot voorhuis. Achter de boerderij bevindt zich een hooiberg. Het geheel heeft een traditionele bouwstijl.

Ten westen van het plangebied ligt een kleinschalig loofbos. Kleinschalig groen in het lint langs de dijken en kades in de Gnephoekse Polder bestaat uit boomgaarden, hakhoutbosjes en overige kleine bosjes. Kleinschalig groen is beeldbepalend voor het groene karakter van het bebouwingslint.

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsslag van de erven waarbij de karakteristieken behouden blijven, teruggebracht of versterkt worden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Ecologie

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

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

Planspecifiek

Met de beoogde herontwikkeling wordt er bebouwing gesloopt en wordt het terrein heringericht. Om aan te tonen of de planlocatie van betekenis is voor beschermde soorten van de Wet natuurbescherming (Wnb) is door Blom Ecologie B.V. een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5. Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke

landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermeting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermeting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermetende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe AERIUS Calculator van januari 2020 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (10 april 2020, Buro SRO, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6). In deze berekening zijn zowel de gebruiksfase als de bouwphase meegenomen. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat er geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden is. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

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

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

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in totaal zes woningen mogelijk. Uit de CROW-publicatie 381 blijkt dat de gemiddelde verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning in 'rest bebouwde kom' 8,2 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. In totaal nemen de zes woningen ca. 49,2 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. De woningen worden ontsloten door middel van de bestaande ontsluitingen aan de Landlustweg.

4.10.2 Parkeren

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

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

Planspecifiek

Op 28 januari 2020 is de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' vastgesteld. Conform deze nota is de parkeerbehoefte van een woning met een GBO > 140 m² binnen de bebouwde kom van de stad Alphen aan den Rijn ('rest biko') 2,0 parkeerplaatsen per woning. In totaal zullen er 12 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Er is op eigen terrein voldoende ruimte om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

Aansluitend op het 'Parapluplan Parkeren' wordt er in de planregels een regeling opgenomen die verplicht stelt dat er voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

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

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De agrarische bestemming is van toepassing op de gronden ten noorden en zuiden van het plangebied. Op deze gronden is het uitvoeren van een grondgebonden veehouderij toegestaan. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - schuilhut' is een schuilhut toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de Landlustweg. De gronden met de bestemming verkeer zijn o.a. bestemd voor verkeersvoorzieningen waaronder rijbanen, kunstwerken, sloten, sloten, bermen, fietspaden en straatmeubilair, een en ander hoofdzakelijk gericht op de doorstroombaan van het verkeer.

Artikel 5 Water

De bestaande watergangen ten zuiden van Landlustweg 7 is bestemd als 'Water'. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor de bestaande en nieuwe brug over de watergang is de aanduiding 'brug' opgenomen.

Artikel 6 Wonen

Binnen deze bestemming zijn de woonfunctie en de bebouwingsmogelijkheden geregeld en de bijbehorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen. Tevens zijn aan-huis-gebonden beroepen toegelaten. Op de verbeelding zijn bouwvlakken weergegeven. De maximale goot- en bouwhoogten zijn tevens aangeduid op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijf aan huis' zijn aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van de niet-verstoorte delen van het plangebied. Voor grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

De beschermingszone van de waterkering is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanduidingsregels opgenomen ten aanzien van de geluidzone rondom het bedrijventerrein Hoogewaard.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om – onder voorwaarden – af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

Artikel 14 Overige regels

Dit artikel bevat een regeling over parkeren, die overeenkomt met de regeling uit het 'Parapluplan Parkeren'.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Artikel 16 Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met relevante instanties.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De directe burens zijn per mail op de hoogte gebracht van het plan. Het inrichtingsplan en een toelichting daarbij is toegestuurd aan de burens. De reactie hierop was positief.

7.1 Vooroverleg

Het plan is voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland. Er zijn geen reacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.