

omgevingsvergunning
**Hondsdijk 69, Koudekerk
aan den Rijn**
Gemeente Alphen aan den Rijn



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0484.ROBHondsdijs69-ON01

Datum: 2019-05-14

Contactpersoon Buro SRO: H.J.M. van Arendonk | T.J. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR190140

Opdrachtgever: Van Egmond Investments BV

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	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4 Uitvoerbaarheid	18
4.1 Milieueffectrapportage.....	18
4.2 Bodem.....	19
4.3 Geluid	20
4.4 Luchtkwaliteit.....	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Milieuzonering	24
4.7 Waterhuishouding	25
4.8 Cultureel erfgoed	27
4.9 Ecologie.....	28
4.10 Verkeer en parkeren	29
5 Economische uitvoerbaarheid	30
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Hondsdijk 69 te Koudekerk aan den Rijn de bovenverdieping van een cultuurhistorisch waardevol pand in te richten met twee appartementen. Om dit mogelijk te maken is initiatiefnemer reeds het vergunningstraject ingegaan. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt verklaard waarom afwijking van de vigerende beheersverordening aanvaardbaar is.

Het monumentale pand waarin de ontwikkelingen plaatsvinden is volledig gerestaureerd en teruggebracht naar de oorspronkelijke indeling, evenals het andere monumentale pand op het terrein. Het toevoegen van twee appartementen is wenselijk omdat door gewijzigde privéomstandigheden de situatie ten aanzien van exploitatie gewijzigd is. Het is daarom noodzakelijk om inkomsten te genereren ten einde het monumentale complex op een juiste wijze te kunnen onderhouden. In de vigerende beheersverordening uit 2016 is deze ontwikkeling niet mogelijk gemaakt.

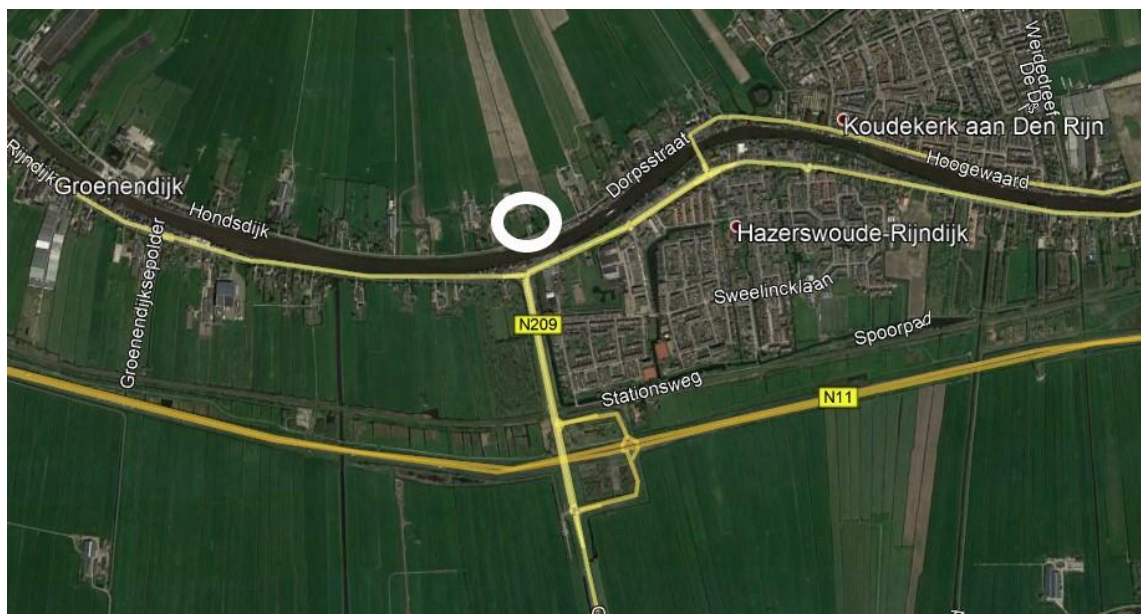
Het voornemen is op 11 september 2018 als een initiatiefverzoek voorgelegd aan de gemeente Alphen aan den Rijn. De gemeente heeft bij brief van 10 oktober 2018 (kenmerk I2018/040) positief gereageerd op dit verzoek.

In de toelichting wordt uiteengezet waarom het aanvaardbaar is om voor dit specifieke plan van het bestemmingsplan af te wijken. De toelichting geeft inzicht in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hondsdijk 69-69a in Koudekerk aan den Rijn, gemeente Alphen aan den Rijn. De locatie valt onder de kadastrale gemeente Koudekerk aan den Rijn, sectie A, perceelnummers 1789, 1790, 1791 en heeft een oppervlakte van 7.165 m². Het plangebied ligt ten westen van de kern Koudekerk aan den Rijn, aan een agrarisch bebouwingslint, gesitueerd langs de rivier de Oude Rijn.

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



Globale ligging plangebied (witte cirkel, bron: Google Earth)

Binnen de bestemming 'Wonen' is aangeduid dat twee woningen zijn toegelaten. Het onderhavige gebouw is voorzien van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Bij een gebouw met cultuurhistorische waarde kan het bevoegd gezag, op basis van artikel 34.5 van de beheersverordening, een splitsing in twee woningen toestaan. Een ander gebouw is voorzien van de functieaanduidingen 'kantoor'. Verder is het zuidelijke deel van de woonbestemming de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' gelegen.

Een woningsplitsing is mogelijk, maar realisatie van de beoogde twee extra woningen past niet binnen de mogelijkheden van de vigerende beheersverordening. Om dit toch mogelijk dient onderbouwd te worden waarom er van het bestemmingsplan afgeweken kan worden. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

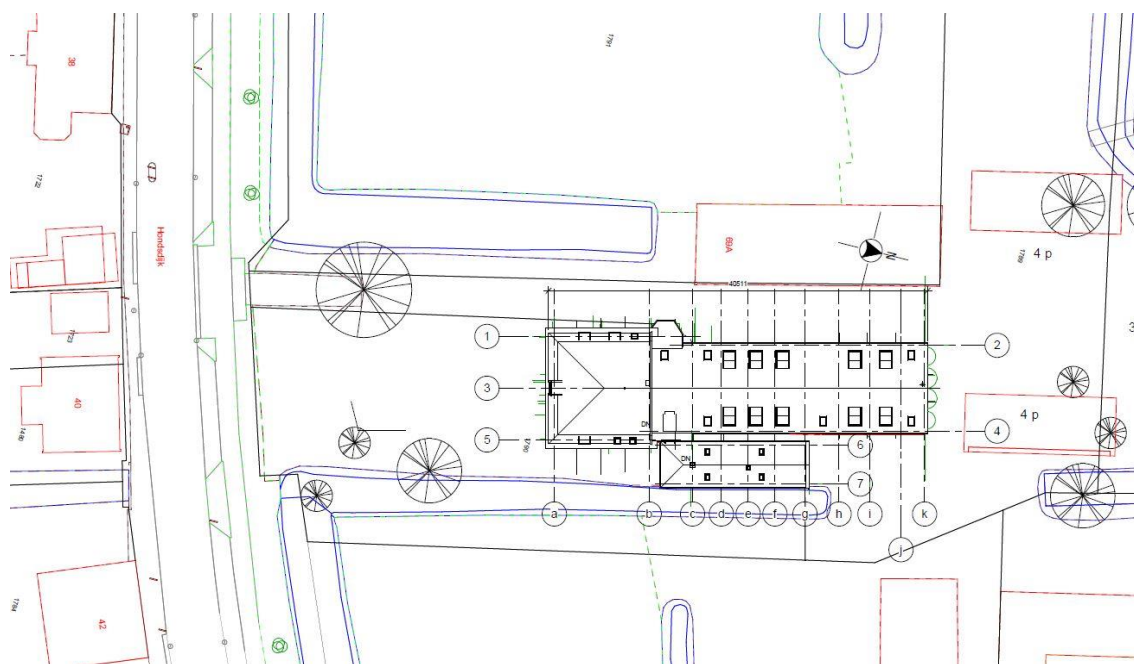
1.4 Leeswijzer

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. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het initiatief doet zich voor aan de Hondsdijk 69 in Koudekerk aan den Rijn. Het betreft een locatie in het veenweidegebied ten westen van de kern van Koudekerk aan den Rijn. Het gaat hierbij om het boerderijcomplex 'Westdorp', dat aangewezen is als Rijksmonument. Het bestaat uit een karakteristiek hoofdgebouw, met een aangebouwde voormalige stal. Het initiatief heeft betrekking op die voormalige stal, wat nu een hobbyruimte is. Direct ten westen hiervan bevindt zich een langgerekt 'zomerhuis'. Op het perceel is ook nog een schuur, als onderdeel van het boerderijcomplex 'Westdorp', aanwezig. Deze schuur is deels in gebruik als kantoorruimte en deels als woning.



Bestaande situatie (Bron: Stili d.d. 07-03-2019)

De planlocatie wordt ontsloten via de toegangsbrug aan de Hondsdijk, waarbij op het perceel parkeergelegenheden aanwezig zijn. Aan de straatzijde is een aantrekkelijke siertuin en een boomgaard aanwezig. Navolgende afbeelding geeft een impressie van het voorterrein van het plangebied.



Impressie voterrein gezien vanaf Noordeinde (Bron: Google Streetview)

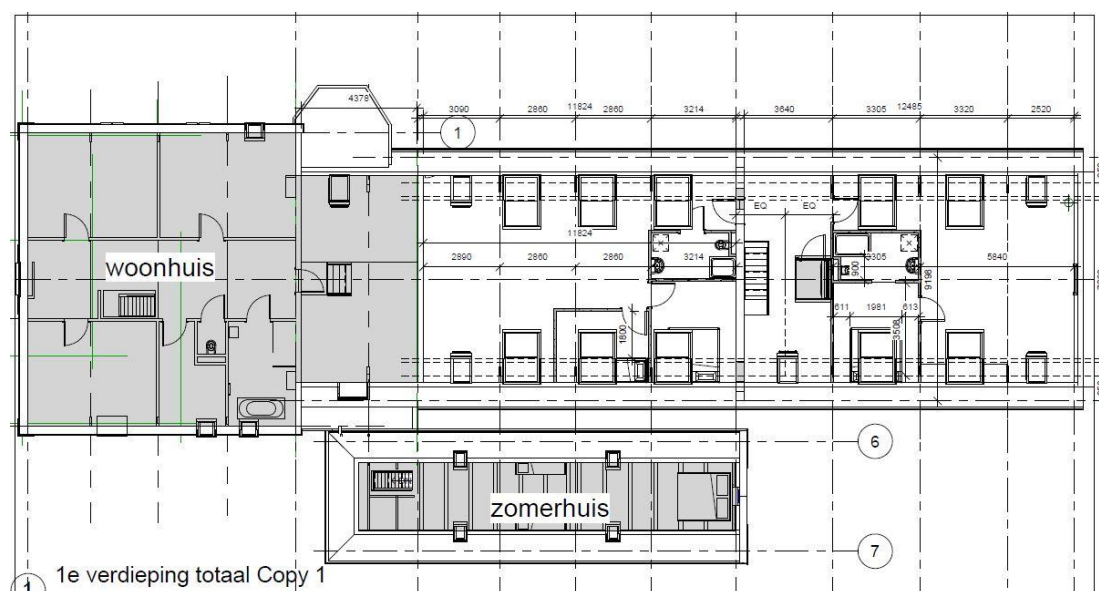
Omgeving

Het onderhavige perceel is gelegen aan het lint ten westen van Koudekerk aan den Rijn. In dit dorp zijn ongeveer 4.500 mensen woonachtig. De kavels in buurt van het plangebied kennen voornamelijk de bestemmingen 'wonen' of 'agrarisch'. Deze kavels zijn smal en langwerpig van vorm.

Op het aangrenzende perceel, ten oosten van het onderhavige perceel, is een bestaande agrarische stal aanwezig. Op het bijbehorende perceel achter het boerderijcomplex bevindt zich een paardenbak.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens 2 appartementen te realiseren in de voormalige stal, een recent gerestaureerd monumentaal pand dat thans in gebruik is als hobbyruimte. Om dit mogelijk te maken dient de voormalige stal verbouwd te worden, om het geschikt te maken voor 2 appartementen. Dit brengt verder geen ingrepen aan de buitenkant van het pand met zich mee. Onderstaande afbeeldingen geven de beoogde situatie weer.





Beoogde situatie (bron: Stili Architecten, d.d. 09-09-2018)

De appartementen hebben verschillende afmetingen. Het appartement dat op de afbeelding aan de linkerkant staat weergegeven heeft een oppervlakte van ca. 85 m². Het rechter appartement heeft een oppervlakte van 65 m². Hiermee zijn de appartementen aan te merken als middelgroot. Verder zullen het huurappartementen in de vrije sector worden.

Er worden in verband met dit initiatief geen extra bijgebouwen gebouwd. De benodigde bergruimten worden inpandig gerealiseerd. Tevens zijn er geen aanpassingen aan het terrein benodigd. Het parkeren heeft plaats op het onderhavige perceel.

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

Aangezien de beoogde ontwikkeling geen rijksverantwoordelijkheid omvat zijn er geen raakvlakken met het Rijksbeleid. 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

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. Het voorgenomen initiatief maakt 2 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.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 30 mei 2018 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) - Actualisering 2018 vastgesteld. Op 15 februari 2019 is de geconsolideerde versie in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en ten tweede op een hiërarchie van

knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit in die bebouwde ruimte te verbeteren. Dit beleid voorziet in de maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen nabij (stedelijke) voorzieningen, waaronder hoogwaardig openbaar vervoer. In gebieden met een eenzijdige samenstelling van functies en bevolking, vormen herstructurering, stedelijke transformatie en functiemenging een belangrijke opgave. Zo wil de provincie sociaal-ruimtelijke segregatie tegengaan.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

Planspecifiek

Bebouwde ruimte

Om de bebouwde ruimte beter te laten benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, de verstedelijking hierbinnen dient plaats te vinden. Het plangebied bevindt zich buiten het bestaand stedelijk gebied. De betreffende ontwikkeling is niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling, zie [toelichting paragraaf 3.1.3](#). Daarbij komt dat de provincie aangeeft dat niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied, zoals onderhavig plan, heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid. Hiermee is sprake van inpassing.

Kwaliteitskaart

De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van de Visie Ruimte en Mobiliteit. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking en richtpunten aan de basis van de 'gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit', die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. Hieronder worden alle voor het plangebied relevante kaarten besproken.

Laag van de ondergrond

Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en dijken, relatief plat. Binnen dit platteland is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. Binnen deze gebieden zijn de richtpunten dat ontwikkelingen de patronen in het landschap in stand houden en waar mogelijk de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar maken. Het realiseren van twee appartementen in een bestaand gebouw doen geen afbreuk aan het landschap. Het plan is in lijn met de laag van de ondergrond.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen binnen twee cultuur- en natuurlandschappen: linten en veen(weide)landschappen. Linten zijn lineaire, aaneengesloten bebouwingen langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Voor ontwikkelingen betekent dit dat de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend zijn. Onderhavig plan is niet in strijd met de eigenschappen van het lint.

De structuur in veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders. Voorliggend plan maakt geen inbreuk op deze waarden.

Laag van de beleving

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het Romeinse Limes gebied en ligt tevens aan een fiets- en wandelroute. De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalig Romeinse rijk, dat zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. De kernwaarden betreffen: verspreide, losse militaire complexen en infrastructuur, steden, grafvelden en (water)infrastructuur. Ontwikkelingen dienen binnen het Limes gebied bij te dragen aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken. Voorliggend plan draagt bij aan het instandhouden van de bestaande structuren, doordat de woningen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden.

Het netwerk van fiets- en wandelpaden en vaarwegen verbindt een verscheidenheid van stedelijke en landelijke gebieden, natuur- en recreatiegebieden en andere toeristische trekpleisters. Dit netwerk is bedoeld als ontsluiting, maar ook als middel om stad en landschap van Zuid-Holland te ervaren. Nieuwe ontwikkelingen dienen geen obstakel en omweg te vormen voor het recreatief netwerk. Hiermee is voorliggend plan in lijn. Tevens maakt het netwerk de planlocatie een aantrekkelijke woonlocatie.

Gebiedsprofiel

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands 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:

Linten blijven linten

Het plangebied is gelegen aan het lint op de oeverwal van de Oude Rijn. Aan de noordzijde van de rivier is er ruimte voor ontwikkelingen, mits er zorgvuldig omgegaan wordt met de grote verscheidenheid aan cultuurhistorisch erfgoed. Voorliggend plan is conform deze eis. Het doet slechts inspanning om ingrepen aan het monumentale pand, waarmee het cultuurhistorisch waardevolle karakter behouden blijft.

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

Provinciale landschappen zijn begrensde landelijke gebieden die binnen de stedelijke invloedssfeer liggen. Ondanks de ligging tussen stedelijke agglomeraties is er vaak sprake van hoge recreatieve en landschappelijke waarden. Binnen deze gebieden ligt het agrarische accent op verbrede landbouw. Accenten voor nieuwe ontwikkelingen komen te liggen in de provinciale landschappen: toegankelijke en multifunctionele landschappen in de nabijheid van de stad met een hoge gebruiks- en belevingswaarde. Onderhavig plan draagt bij aan de gebruikswaarde van het gebied; het voegt namelijk woningen toe.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast en wordt er aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde ontwikkeling past binnen het VRM, is in lijn met de provinciale ambities en draagt bij aan de rode draad 'beter benutten en opwaarderen van wat er is'.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 29 juni 2018 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte 2014 draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft in artikel 2.1.1 een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid

om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

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

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van 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. De ontwikkeling is niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 2.1.1 van de verordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte 2014 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 inpassing (sub a). Het initiatief borgt namelijk een goede ruimtelijke kwaliteit en voldoet een de richtpunten van de kwaliteitskaart, zie toelichting paragraaf 3.2.1.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling mogelijk is onder de Verordening ruimte 2014.

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.

Vitale dorpen

De authentieke en vitale dorpen zijn bijzondere parels in de gemeente. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn met respect voor de cultuurhistorie, maat en schaal zorgvuldig ingepast in de verschijningsvorm van de dorpen. De prachtige ligging in het Groene Hart biedt volop mogelijkheden voor een gezonde levensstijl. Voorzieningen om de gezondheid te bevorderen, zoals sport- en wellnessvoorzieningen of plekken waar streekeigen, duurzaam geproduceerde voedselproducten worden verkocht of genuttigd, zijn als economische dragers in de dorpen en het omliggende buitengebied aanwezig. Bedrijvigheid met een verkeersaantrekkende werking en/of zwaar vrachtverkeer zijn in de nabijheid van provinciale wegen geconcentreerd.

Planspecifiek

Onderhavig plan beoogt het mogelijk maken van twee appartementen binnen een bestaand rijksmonument. Hiermee wordt er aangesloten bij de structuurvisie van Alphen aan den Rijn. De beeldbepalende water-, groen- en cultuurhistorische elementen die kenmerkend zijn voor de omgeving van het plangebied blijven met het initiatief behouden. Het plangebied is gelegen in het lint ten westen van de kern Koudekerk aan den Rijn, waarmee de locatie onder de uitvoeringsstrategie 'Vitale Dorpen' valt. De gemeente Alphen aan den Rijn richt zich met deze uitvoeringsstrategie op een aantal centrale opgaven:

- het versterken van de ruimtelijke identiteit van de dorpen;
- het ontwikkelen van aantrekkelijke en duurzame woonkwaliteit;
- het benutten van de aanwezige ondernemersgeest;
- het toegankelijk en bereikbaar zijn van voorzieningen.

Onderhavig plan doet een bijdrage aan de eerste twee van deze vier opgaven. Er worden namelijk twee aantrekkelijke appartementen gerealiseerd. Dit vergroot de woningvoorraad en helpt bij het aantrekkelijk houden van het dorp en het versterken van de ruimtelijke identiteit. Hiermee sluit het aan op de uitvoeringsstrategie van de gemeente.

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 de welstandsgebieden 2A 'dorpslint' en 3A 'Landelijk lint Oude Rijn'. Deze twee welstandsgebieden worden hieronder aangehouden.

Het dorpslint (2A) van Koudekerk aan den Rijn is grotendeels tweezijdig bebouwd met kleinschalige gevarieerde bebouwing. Aan de landzijde komen voortuinen voor, met name aan de uitlopers en op de plekken waar het woongebied het lint raakt. Opvallende objecten zijn de twee kerkgebouwen aan de Dorpsstraat.

Kenmerkend voor de landelijke delen van het Rijnlint (3A) is de gevarieerde bebouwing uit diverse periodes met als basis het individuele pand met een dorps, landelijk of industrieel karakter. De Oude Rijn is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente. De bebouwing staat langs de hoofdonsluitingswegen en ligt meestal op ruime kavels, iets teruggelegen van weg of dijk. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, woningen waaronder statige buitenhuizen en (agrarische) bedrijfsgebouwen. Het lint aan de noordzijde is grotendeels landelijk met een smal wegprofiel waarlangs vooral aan de landzijde bebouwing voorkomt.

Waarde

De linten vormen in de regel de entree en ruggengraat van de dorpen. Ze zijn gezichtsbepalend vanaf het land en deels ook vanaf het water. De waarde van de dorpslinten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde dorpse bebouwing aan in stenigheid variërende linten. Diverse panden en objecten, waaronder voormalige boerderijen, zijn cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Het landelijk lint langs de Oude Rijn is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente, zowel gezien vanaf het land als van het water. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van gevarieerde bebouwing in een overwegend groene omgeving in lange linten aan beide zijden van de Oude Rijn. Diverse panden en ensembles zijn cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Uitgangspunten

De dorpslinten zijn gebieden met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter met gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Het landelijke lint Oude Rijn is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, het karakteristieke profiel van de lintwegen en Rijn oevers en de cultuurhistorische bebouwing. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Criteria

In de welstandsnota zijn criteria opgesteld omtrent de ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur, welke de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. De realisatie van de twee appartementen sluit aan bij deze criteria. Zo vallen de nieuwe woningen binnen het aanwezige karakter en samenhangende structuur doordat ze binnen het bestaande pand gerealiseerd worden. De benodigde (bouwkundige) aanpassingen zullen afgestemd worden op het gemeentelijke welstandsbeleid. Daarbij speelt ook het feit dat het een Rijksmonument betreft, een rol. In dat verband zal het worden voorgelegd aan de Erfgoedcommissie van Dorp Stad & Land.

Er kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan in lijn is met de bepalingen van de welstandsnota.

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

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 voorliggende ruimtelijke onderbouwing valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] 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. 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 is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

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

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 2 beschreven. Aangezien het plan van beperkte schaal zijn negatieve milieueffecten van geringe omvang. Daarmee zijn negatieve milieueffecten op de omgeving niet de verwachting.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn 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 m.e.r. 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 en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Op basis van deze plantoelichting, welke gezien kan worden als (basis voor) een aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het voorliggende hoofdstuk 4 voorziet hierin.

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

Het onderhavige pand kende reeds een woonbestemming, zodat geen sprake is van een omzetting naar een 'strenger gebruik'. Voor onderhavig plan zijn geen bodemroeringen nodig; bodemonderzoek is dan ook niet vereist. Voorts zijn er geen aanwijzingen dat de bodemsituatie ter plaatse belemmeringen oplevert 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, woonwagendplaatsen);
- 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. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden er geluidgevoelige ontwikkelingen volgens artikel 1 Wgh mogelijk gemaakt, namelijk woningen. Er dient inzichtelijk gemaakt te worden of er geen sprake is van geluidsoverschrijdingen.

Wegverkeer

In de buurt van het plangebied zijn drie wegen aanwezig: de Hondsdijk, en aan de overkant van de Oude Rijn de Rijndijk en de Gemeneweg/N209. Aangezien er ter hoogte van het onderhavige initiatief sprake is van nagenoeg aaneengesloten bebouwing aan de Rijndijk en de nieuwe appartementen bovendien afgeschermd worden door het bestaande hoofdgebouw Hondsdijk 69, is aannemelijk dat aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Er zijn ook geen aanwijzingen dat het woon- en leefklimaat vanwege deze wegen in het geding is.

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 betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Met onderhavige ontwikkeling neemt het aantal verkeerbewegingen beperkt toe (8 verkeerbewegingen per etmaal, voor gedetailleerde uitwerking zie [toelichting paragraaf 4.10](#)). De verkeersstromen die op gang komen door de extra woningen dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NSL-monitoringstool gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2017 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid plangebied (rekenpunt 15849034) bedragen respectievelijk 18,29 µg/m³ PM₁₀, 10,82 µg/m³ PM_{2,5} en 20,06 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

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 er in de omgeving van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg en via buisleidingen. Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen in de omgeving aanwezig.

Gevaarlijke stoffen N11

Deze weg kent geen plaatsgebonden risico plafond. Wel heeft het een groepsrisico plafond van 48 m. Met een afstand van 800 m tot de weg ligt het plangebied buiten het risicoplaafond.

Gevaarlijke stoffen buisleidingen

Ten westen en zuiden van het plangebied zijn verschillende buisleidingen van Gasunie te vinden. Deze buisleidingen kennen geen plaatsgebonden- en groepsrisico. Hiermee voldoet onderhavig plan aan de richtafstanden.

Conclusie

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 milieucolour 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 binnen lintbebouwing, met een combinatie van wonen en (agrarische) bedrijvigheid, valt, 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.

Milieubelastende activiteiten rondom het plangebied

In de omgeving van de planlocatie zijn twee verschillende (agrarische) bedrijfsactiviteiten aanwezig: een rijbak ten noordwesten en een koeienstal ten noordoosten van de te realiseren appartementen. De rijbak maakt onderdeel uit van het perceel van initiatiefnemers. Verder heeft een rijbak ook geen wettelijke zonering; er behoeven geen richtafstanden aangehouden te worden.

Op het direct aangrenzende perceel is een bestaande agrarische stal aanwezig, die gebruikt wordt als opslag voor een lokale aannemer. De betreffende activiteit wordt in de huidige situatie reeds beperkt door de woonbestemming van het onderhavige perceel, waarbij reeds woningen zijn toegelaten binnen de bestaande opstallen. Het voorliggende initiatief verandert niets aan die situatie en is om die reden aanvaardbaar.

Daarnaast worden milieubelastende activiteiten in de omgeving niet beperkt in hun mogelijkheden als gevolg van het voorgenomen plan. Wat betreft milieuzonering kan worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

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^{ste} 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^{ste} 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 (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

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

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

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

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;

- gezond water.

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

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

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

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

Keur en uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

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

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

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

Riolering en afkoppelen

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

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

Er wordt met onderhavig initiatief geen extra verharding toegevoegd of water weggenomen. Watercompensatie is daarmee niet vereist. Verder zal gebruik gemaakt worden van de bestaande voorzieningen voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

4.8 Cultureel erfgoed

4.8.1 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

Op de percelen aan de Hondsdijk 69 zijn verschillende rijksmonumenten aanwezig. Deze worden hieronder besproken.

De boerderij (huisnummer 69)

De boerderij, waar de te realiseren appartementen in gevestigd worden, is een rijksmonument met monumentnummer 517869. Het is een boerderij van het type langhuis, als onderdeel van het boerderijcomplex 'Westdorp', gebouwd in 1891 in een ambachtelijk-traditionele bouwtrant. Het stalgedeelte is in 1924 verlengd. De boerderij 'Westdorp' is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als vrij gave voor Midden-Holland en meer specifiek voor de Rijnstreek karakteristieke langhuisboerderij uit het laatste kwart van de 19de eeuw, die in meerderde bouwperiodes tot stand kwam. Tevens is het van architectuurhistorische waarde als karakteristiek voorbeeld van een vrij sober vormgeven boerderij in Ambachtelijk-traditionele bouwtrant uit het laatste kwart van de 19de eeuw. De bouwkundige onderdelen zijn gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering, zowel in- als uitwendig.

De schuur (huisnummer 69a)

De schuur, met monumentnummer 517870, is als onderdeel van het boerderijcomplex 'Westdorp', gebouwd in 1891 in een Ambachtelijk-traditionele bouwtrant, behorend bij boerderijcomplex 'Westdorp' en gelegen met de nokrichting evenwijdig aan het stalgedeelte van de boerderij. Het gebouw ligt langs het oprijpad ten westen van de boerderij, ter hoogte van het voormalige stalgedeelte. De schuur van het boerderijcomplex 'Westdorp' is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde als karakteristiek voorbeeld van een vrij sober vormgeven bijgebouw in ambachtelijk-traditionele bouwtrant uit het laatste kwart van de 19de eeuw. De bouwkundige onderdelen zijn gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering, zowel in- als uitwendig. Tevens is het van ensemblewaarde in relatie met de overige complexonderdelen dat bepaald wordt door de ruimtelijke, functionele en stilistische samenhang van de overige onderdelen en de beplanting van het erf.

Het toegangshek

Het toegangshek, uit laatste kwart van de 19de eeuw, staande langs de weg, aan begin van een aan één zijde door bomen geplante oprijlaan van het boerderijcomplex. Op de toegang van de oprijlaan is een smeedijzeren toegangshek geplaatst, bestaande uit een dubbel toegangshek met speerpunten bekroonde spijlen, geflankeerd door van opengewerkte, decoratief gebogen smeedwerk voorzien rechthoekige staander, welke beëindigd worden door met speerpunten versierde decoratief gekrulde wangen. De staanders worden bekroond door de naam van de boerderij 'WEST' en 'DORP'. Het toegangshek is van algemeen belang vanwege de

architectuurhistorische waarde als karakteristiek toegangshek uit het laatste kwart van de 19de eeuw. De bouwkundige onderdelen zijn gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering.

Conclusie

De ontwikkeling vinden zich plaats binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het doet echter geen afbreuk aan monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen in het plangebied. De appartementen zijn juist beoogd om opbrengsten te genereren, zodat het onderhoud aan de monumenten bekostigd kan worden. Verder worden de appartementen ingericht met eerbied voor de monumentale waarde van boerderijencomplex 'Westdorp'. Er zullen tevens geen ingrepen aan de buitenkant van de boerderij plaatsvinden. Hiermee vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor het realiseren van onderhavig plan.

4.8.2 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

Het gaat hierbij om een inpassende kwestie. Er zijn voor onderhavig initiatief geen ingrepen in de bodem nodig. Archeologisch onderzoek is dus niet vereist.

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 huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige 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

Vanuit ecologie zijn soortenbescherming en gebiedsbescherming van belang. Gezien de recente restauratie van de boerderij worden er geen beschermde soorten in het gebouw verwacht. Verder vinden er met de voorgenomen ontwikkelingen geen ingrepen op de percelen 69 en 69a plaats. Flora en fauna onderzoek is niet benodigd en vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers 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

Met onderhavig plan worden er twee appartementen mogelijk gemaakt. Conform CROW-publicatie 381 dient de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt te worden. Zie hiervoor onderstaande tabel:

	Aantal	Kencijfer (rest bebouwde kom, weinig stedelijk)	Verkeersgeneratie
huur, appartement (midden/goedkoop)	2	3,7 - 4,5	7,4 - 9,0

Als gevolg van het voorgenomen plan neemt de verkeersgeneratie toe met ongeveer 7 tot 9 voertuigbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

De appartementen worden, net als in de bestaande situatie, ontsloten via een inrit aan de zuidzijde op de Hondsdijk.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkecijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkecijfers 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 parkeerkecijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Conform CROW-publicatie 381 is in onderstaande tabel het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is voor de appartementen weergegeven.

	Aantal	Kencijfer (rest bebouwde kom, weinig stedelijk)	Parkeerplaatsen
huur, appartement (midden/goedkoop)	2	1,0 - 1,8	2,0 - 3,6

De parkeerbehoefte voor de appartementen bedraagt dus tussen de 2 en 4 parkeerplaatsen. Er is op het eigen terrein genoeg plaats om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Participatie

Gezien de afstand tussen burens en de locatie en het feit dat er geen wijzigingen aan het exterieur plaatsvinden, worden omwonenden niet gehinderd in bedrijfsvoering of woongenot. Participatie met buurtbewoners is niet noodzakelijk.