



Ontwikkeling Westkanaalweg nabij 20, Alphen aan den Rijn

Ruimtelijke onderbouwing



Ontwikkeling Westkanaalweg nabij 20, Alphen aan den Rijn

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever: [REDACTED]
Rapportnummer: O 15924-3-RA-006
Datum: 19 november 2025
Referentie: [REDACTED] 15924-3-RA-006
Verantwoordelijke: [REDACTED]
Opsteller: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@peutz.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Het omgevingsplan	7
1.4	Dubbelbestemming	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie plangebied	9
2.2	Toekomstige situatie plangebied	9
3	Beleidskader	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (2020)	12
3.2.2	De Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.3.1	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid Holland (2024)	14
3.4	Regionaal beleid	17
3.4.1	Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland	17
3.4.2	Regionale omgevingsagenda 2040	18
3.4.3	Strategische agenda Rijn- en Veenstreek	19
3.5	Gemeentelijk beleid	20
3.5.1	Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn 'Groene gemeente met Lef!'	20
3.5.2	Masterplan Wandelbos	21
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.2.1	Algemeen	23
4.2.2	Wettelijk kader	23
4.2.3	Beoordeling	23
4.2.4	Conclusie	25
4.3	Externe veiligheid	26
4.3.1	Algemeen	26
4.3.2	Wettelijk kader	26
4.3.3	Beoordeling	27
4.3.4	Conclusie	28
4.4	Bodem	28
4.4.1	Algemeen	28
4.4.2	Wettelijk kader	28
4.4.3	Beoordeling	29

4.4.4	Conclusie	29
4.5	Ecologie	30
4.5.1	Algemeen	30
4.5.2	Wettelijk kader	30
4.5.3	Beoordeling	31
4.5.4	Conclusie	32
4.6	Stikstofdepositie	32
4.6.1	Algemeen	32
4.6.2	Wettelijk kader	32
4.6.3	Beoordeling	33
4.6.4	Conclusie	33
4.7	Verkeer en parkeren	34
4.7.1	Algemeen	34
4.7.2	Toetsingskader	34
4.7.3	Beoordeling	34
4.7.4	Conclusie	35
4.8	Luchtkwaliteit	35
4.8.1	Algemeen	35
4.8.2	Wettelijk kader	35
4.8.3	Beoordeling	37
4.8.4	Conclusie	38
4.9	Activiteiten en milieuzonering	39
4.9.1	Algemeen	39
4.9.2	Wettelijk kader	39
4.9.3	Beoordeling	41
4.9.4	Conclusie	44
4.10	Geluid	44
4.10.1	Algemeen	44
4.10.2	Wettelijk kader	44
4.10.3	Beoordeling	47
4.10.4	Conclusie	47
4.11	Water	48
4.11.1	Algemeen	48
4.11.2	Wettelijk kader	48
4.11.3	Beoordeling	49
4.11.4	Conclusie	52
4.12	Duurzaamheid en klimaat	52
4.13	Gezondheid	54
4.14	Milieueffectrapportage	54
4.14.1	Wettelijk kader	54
4.14.2	Beoordeling	55
4.14.3	Conclusie	55
5	Juridisch kader	56
5.1	Preambule	56
5.2	Systeem van de planregels	56
5.2.1	Afdeling 22g.1 - Algemene bepalingen	56
5.2.2	Afdeling 22g.2 - Doelen	57

5.2.3	Afdeling 22g.3 – Normen in de fysieke leefomgeving	58
5.2.4	Afdeling 22g.4 – Benutten van de fysieke leefomgeving	58
5.2.5	Afdeling 22g.5 – Beschermen van de fysieke leefomgeving	58
5.3	Verbeelding	58
6	Uitvoerbaarheid	59
6.1	Economische uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op het perceel aan de Westkanaalweg (nabij nr 20) in Alphen aan den Rijn een landgoed te ontwikkelen. Het doel is om dit perceel te transformeren naar een openbaar toegankelijk landgoed¹ met daarin een bijzonder woonmilieu. De beoogde ontwikkeling is naast het bestaande Landgoed Oudshoorn (voorheen Verboom) gelegen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van gemeente Alphen aan den Rijn. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal een planologische procedure worden doorlopen. Voor de planologische procedure is een ruimtelijke onderbouwing nodig waarin wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met wet- en regelgeving, en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt dit nader onderbouwd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van Alphen aan den Rijn in de polder Oudshoorn. Het plangebied is op de grens met Ter Aar (gemeente Nieuwkoop) gelegen. Het plangebied is aan de Westkanaalweg gelegen. Deze weg is ten zuidoosten van het plangebied gelegen. Langs deze weg is het Aarkanaal gelegen.

In figuur f 1.1 wordt de ligging van het plangebied weergegeven.

¹ Hierbij wordt opgemerkt dat geen sprake is van een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928.



f 1.1 Ligging plangebied

1.3 Het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is ook het omgevingsplan van gemeente Alphen aan den Rijn in werking getreden. Vooralsnog bestaat het omgevingsplan uit een tijdelijk deel. Dit tijdelijke deel bestaat thans, naast de 'bruidsschat', uit bestaande ruimtelijke plannen en verordeningen. Het bestemmingsplan 'Alphen Stad', welke van toepassing is voor het plangebied, is één van deze ruimtelijke plannen die deel uitmaken van het tijdelijke deel.

Alphen Stad

Het bestemmingsplan 'Alphen Stad' is op 22 februari 2018 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn vastgesteld. Op 28 maart 2019 is de eerste herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Daarna heeft de gemeenteraad, op basis van een bestuurlijke lus, op 26 maart 2020 het bestemmingsplan Alphen Stad opnieuw vastgesteld met enkele wijzigingen. Vervolgens heeft de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State ook nog één wijziging doorgevoerd aan de regels.

Conform het bestemmingsplan kennen de gronden ter plaatse van het plangebied in hoofdzaak de bestemming 'Recreatie – Zegersloot'. Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatie, behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden en verkeers-, water-, groen-, parkeer-, geluidwerende-, speel- en nutsvoorzieningen. Alsmede zijn daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen toegestaan.

Daarnaast kent het plangebied gebiedsaanduiding 'overige zone - inventarisatiekaart recreatie-Zegersloot'. Ter plaatse van deze gronden zijn alsmede de functies zoals aangeduid op de 'Inventarisatiekaart Recreatie-Zegersloot' (zoals opgenomen in bijlage 3

van de regels van het bestemmingsplan) toegestaan. Voor het plangebied betekent dit dat ook agrarische functies zijn toegestaan.

Ook kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – parkeren'. Dit betekent dat er regels in acht genomen dienen te worden in relatie tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In paragraaf 4.7 zal het aspect parkeren nader toegelicht worden.

Alsmede kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' of 'Waarde – Archeologie 4'. Het aspect archeologie komt in paragraaf 4.2 aan bod.

1.4 Dubbelbestemming

Tot slot wordt opgemerkt dat ook een deel van de gronden van het plangebied, parallel aan het Aarkanaal, de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' kennen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de watervoorzieningen en de instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s). In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het aspect water.

Inpasbaarheid binnen omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal daarom een planologische procedure doorlopen worden. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat na de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede fysieke leefomgeving.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In dit inleidende hoofdstuk komen de aanleiding, ligging van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' wordt het plan verder toegelicht, waarin zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt besproken. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 'Beleidskader' een overzicht van het relevante beleid betreffende deze ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' is gewijd aan de impact van de ontwikkeling op de omgeving. Onder andere de aspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, ecologie en archeologie zullen hier worden behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het juridisch kader besproken. Tot slot komen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6 aan bod.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van grasland. Dit grasland grenst aan het bestaande landgoed 'Oudshoorn' (voorheen bekend als landgoed Verboom).

In onderstaande figuur wordt een impressie van de huidige situatie weergegeven.



f 2.1 Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie plangebied

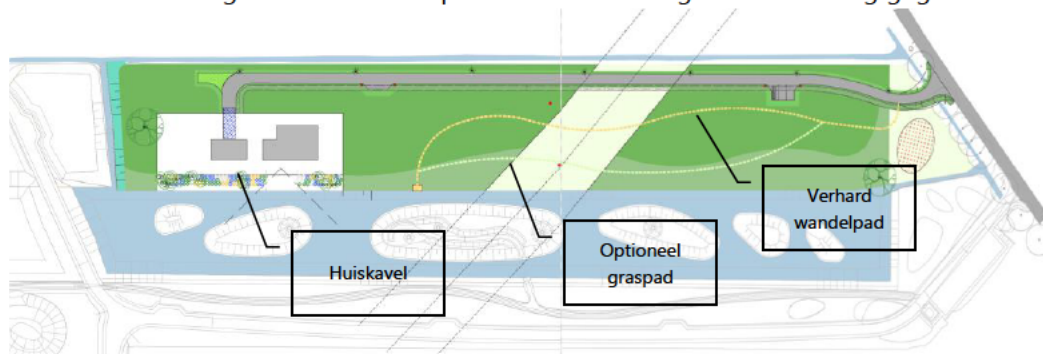
Het voornemen bestaat om aan de kavel, met een omvang van circa 1,2 ha, aan de Westkanaalweg (nabij nr 20) een landgoed te ontwikkelen. Dit is aansluitend op het naastgelegen bestaande Landgoed Oudshoorn. Het doel is om dit perceel te transformeren naar een openbaar toegankelijk recreatief landgoed met daarin een bijzonder woonmilieu. Hierbij geldt dat minimaal 10.770 m² van het plangebied openbaar toegankelijk wordt. Het restant (1.200 m²) wordt aangewend als huiskavel. Daarbij wordt het openbare gedeelte van het plangebied toegankelijk voor bezoekers tussen zonsopgang tot zonsondergang. Binnen het plangebied zal dan ook een wandelpad worden aangelegd.

Op de huiskavel binnen het plangebied zal één woning worden gerealiseerd. Dit zal een woning met zadeldak zijn, passend bij de bebouwing op het naastgelegen landgoed. De maximale hoogte bedraagt daarbij 11 meter. Het landgoed zal verder ook geheel aansluiten op de vormgeving van het naastgelegen landgoed. Qua vormgeving, bouwstijl, beplantingssfeer en materialisatie zal hier rekening mee gehouden worden.

De ontsluiting zal verlopen via de Westkanaalweg. Op het landgoed zullen, naast parkeerplaatsen ten behoeve van de woning, 2 parkeerplaatsen voor bezoekers worden gesitueerd.

De woonkavel kent een omvang van circa 1.200 m², waarbij de bebouwing van het hoofdgebouw en bijgebouw een footprint kent van maximaal 240 m². Rondom de bebouwing, en ter plaatse van het verdere plangebied, zal sprake zijn van een groene inrichting met diverse bomen en beplanting. Aan de zuidwestzijde van het plangebied zal (buiten de begrenzing van de woonkavel) een houtwal worden gesitueerd. Ten oosten van de woonkavel wordt een verhard wandelpad aangelegd en daarnaast wordt optioneel een graspad aangelegd.

In onderstaande figuur wordt een impressie van de beoogde ontwikkeling gegeven.



f 2.2 Impressie lay-out beoogde situatie

Met deze ontwikkeling wordt er geambieerd om van dit perceel een openbaar toegankelijk recreatief landgoed te maken met daarin een bijzonder woonmilieu. Natuur en recreatie zijn daarbij belangrijke pijlers. Het te ontwikkelen landgoed wordt op een toekomstbestendige en zorgvuldige wijze in het landschap ingepast, waarbij het doel is om landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden dan wel te versterken. Door het perceel te transformeren naar een meer divers landschap, onder andere door de aanplant van bomen en struiken, wordt getracht bij te dragen aan de biodiversiteit. Hiermee ontstaat een plek waar naar alle waarschijnlijkheid verscheidene soorten zich kunnen vestigen. Bovendien wordt men door de groene uitstraling van het plangebied gestimuleerd om buiten te verblijven en nodigt het plangebied, wat openbaar toegankelijk is, uit om te bewegen doordat er een wandelroute is gesitueerd. Concluderend wordt er dus met de beoogde ontwikkeling gewerkt aan een vitale en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Het boslandschap kent daarbij een duidelijk hogere ecologische waarde dan het agrarisch gebruik van de gronden als grasland.

Visueel ruimtelijke inpasbaarheid

De beoogde ontwikkeling zal qua vormgeving, bouwstijl, beplantingssfeer en materialisatie geheel voortborduren op het naastgelegen landgoed.

Het ontwerp voor het landgoed accentueert de langgerekte verkaveling, die karakteriek is voor het gebied. De langgerekte kavel is gevuld met bos, water en open grasland. De woonkavel zal geïntegreerd worden in het boslandschap. Vanuit de naastgelegen woning aan de Westkanaalweg nr. 124 wordt nog een brede zichtlijn gecreëerd zonder beplanting (zie figuur f 2.2). Deze zichtlijn samen met het open grasland draagt er toe bij dat het open karakter van het gebied deels bewaard blijft en ook aan blijft sluiten op het polder- en landbouwgebied met een overwegend landelijk karakter.

De beoogde woning kent, net zoals de schuurwoningen op het naastgelegen landgoed, een maximale bouwhoogte van 11 meter. Daarnaast zal de omvang van de bebouwing worden beperkt door in het omgevingsplan een bouwvlak op te nemen. Hierdoor wordt voorkomen dat het te bebouwen oppervlak significant afwijkt van de omvang van de woningen op het naastgelegen landgoed.

Resumerend gesteld zal de beoogde ontwikkeling geheel passen in de visueel ruimtelijke structuur, en leiden tot een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en recreatiegebied.

3 **Beleidskader**

3.1 **Algemeen**

In de volgende paragrafen wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en de functionele structuur omschreven. Gezien de schaal en aard van de beoogde ontwikkeling wordt volstaan met een bescheiden weergave van het beleidskader.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Nationale Omgevingsvisie (2020)**

Op 11 september 2020 is de definitieve Nationale Omgevingsvisie (NOVI) aan de Tweede Kamer aangeboden. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan wij voor een aantal grote opgaven. De bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen veel ruimte. Meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Er moeten daarom keuzes gemaakt worden zodat Nederland ook voor toekomstige generaties een veilig, gezond en welvarend land kan blijven.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen wij staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes wij maken en welke richting wij meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. In de NOVI wordt daarbij een viertal prioriteiten aangegeven:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is erop gericht om voor deze vier prioriteiten de nationale beleidskeuzes (op strategisch niveau) zo scherp mogelijk te formuleren. Waar keuzes op nationaal niveau in de NOVI zelf niet of nog niet scherp gemaakt kunnen worden of waar dit niet verstandig is, wordt richting gegeven aan decentrale keuzes.

In de NOVI worden in totaal 21 nationale belangen benoemd. De beoogde ontwikkeling betreft een binnen gemeente Alphen aan den Rijn gelegen (kleinschalige) ontwikkeling. Aangezien hierbij geen sprake is van grote nationale belangen valt deze ontwikkeling niet onder de primaire verantwoordelijkheid van het Rijk.

De beoogde ontwikkeling sluit daarbij wel aan op meerdere in de NOVI aangekaarte prioriteiten, opgaven en nationale belangen. Zo sluit de beoogde ontwikkeling bijvoorbeeld aan op de nationale belangen gericht op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt bijgedragen aan de prioriteit om te voorzien in sterke en gezonde steden en regio's. Door middel van de beoogde ontwikkeling ontstaat een aantrekkelijke omgeving om in te verblijven en te recreëren. De beoogde ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de toekomstvisie uit de NOVI.

3.2.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient de Ladder doorlopen te worden voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

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

Voordat wordt getoetst aan de Ladder dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien hierin niet wordt voorzien kan een uitgebreide toetsing namelijk achterwege blijven. Uiteindelijk draagt deze 'Ladder' bij aan een zorgvuldige ruimtelijke afweging van nieuwe ontwikkelingen. Het bevoegd gezag heeft de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging van een nieuwe ontwikkeling.

In de voorliggende situatie is sprake van de ontwikkeling van een landgoed. Hierbij wordt slechts één woning gerealiseerd, alsmede wordt het landelijk karakter verder behouden en versterkt. Hiermee is geen ontwikkeling die kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de Ladder niet doorlopen behoeft te worden. Desondanks kan gesteld worden dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Het is immers gewenst om een landgoed te realiseren ter plaatse van het plangebied. De beoogde ontwikkeling draagt tevens bij aan de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving. Er zal daarbij een visueel aantrekkelijk recreatiegebied worden gerealiseerd, dat qua stijl en karakter passend is bij het naastgelegen landgoed.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid Holland (2024)

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. In de Omgevingsvisie worden zeven richtinggevende vernieuwingsambities opgenomen voor de verbetering van Zuid-Holland. Door in te zetten op deze ambities wordt gestreefd naar het sterker maken van Zuid-Holland. Deze ambities luiden als volgt:

- Samen werken aan Zuid-Holland; inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
- Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
- Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
- Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
- Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
- Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

In de Omgevingsvisie zijn bovendien een groot aantal beleidsdoelen en -keuzes, die voortvloeien uit de provinciale ambities, opgenomen. In hoofdzaak zijn voornamelijk de onderstaande beleidsdoelen/keuzes relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Gezonde natuur

Een toekomstbestendig Zuid-Holland begint bij het landschap. De provincie streeft naar vitale hoogwaardige natuur en fraaie landschappen. Door overal natuur- en landschapswaarden te versterken, wordt gewerkt aan het behoud en herstel van de biodiversiteit en aan een aantrekkelijke omgeving. Ook wordt aangegeven dat bossen en bomen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan provinciale opgaven zoals recreatie, gezondheid (onder andere door versterken immuunsysteem en verminderen van stress), CO₂ opslag, biodiversiteit, klimaatadaptatie (tegengaan hittestress en opvang overmatige neerslag) en verduurzaming van de landbouw.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een landgoed, waarbij de natuurwaarden, biodiversiteit en recreatie van essentieel belang zijn. Door de beoogde ontwikkeling ontstaat een aantrekkelijk gebied waar groen en recreëren een centrale rol speelt. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling dan ook goed aan op dit beleidsdoel.

Vitaliteit en kwaliteit in de leefomgeving

De provincie zet in op het versterken en benutten van de diverse landschappen binnen haar grondgebied. De provincie wil de intrinsieke waarde van de verschillende landschappen behouden, beschermen, op passende wijze benutten en beleefbaar maken. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden afgewogen welke ontwikkelingen in welk landschap wenselijk zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het in standhouden, benutten, beleven en versterken van bestaande gebiedskwaliteiten.

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

Tevens wil de provincie zorgen voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied dat zorgt voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met toekomstbestendigheid.

Sprake is van de ontwikkeling van een landgoed. Hierbij zal een aantrekkelijk en groene omgeving worden gerealiseerd, waarbij juist de nadruk op de natuurwaarden en recreatie zal worden gelegd. Binnen de beoogde ontwikkeling zal slechts één woning worden gerealiseerd. Deze woning zal een zeer beperkte milieubelasting kennen. Dit vanwege het feit dat de woning goed geïntegreerd zal worden binnen de landschappelijke context, alsmede niet op aardgas aangesloten wordt. Ook wordt conform het beeldkwaliteitsplan zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en is bijvoorbeeld het gebruik van kunststof niet toegestaan. Daarnaast past het materiaal van de gevel en het materiaal van de dakbedekking bij de natuurlijke omgeving. Het kleur- en materialenpakket is beperkt tot behandeld hout (in gedekte kleuren), natuurleien of grijze/antraciete keramische dakpannen en natuurlijk ogende baksteen in een beperkt kleurenpalet: van grijsbruin tot roodbruin. Natuur is een belangrijke drager van de beoogde ontwikkeling, waardoor een vitale en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving wordt gecreëerd. Door diens groene uitstraling wordt bovendien gestimuleerd om ook buiten te verblijven en nodigt het plangebied uit om te bewegen doordat er een wandelroute is gesitueerd.

Bevorderen en verbetering milieukwaliteit en gezondheid

De provincie Zuid-Holland wil de milieukwaliteit verder verbeteren. Thema's zoals externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, geur en bodem spelen hierbij een rol. Een belangrijk doel blijft hierbij om een basisniveau op orde te houden. De milieukwaliteit dient als integraal onderdeel van een goede leefomgeving verder versterkt te worden.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een landgoed. Hierbij is geen sprake van een ontwikkeling die een sterke milieubelasting kent. Hiermee wordt de milieukwaliteit op deze locatie niet verder onder druk gezet. Door de realisatie van groen wordt juist een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de leefomgeving. De milieukwaliteit is bovendien passend voor de realisatie van de beoogde woning. Dit wordt uitgebreid toegelicht in Hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'.

Gezonde en bewegingsvriendelijke leefomgeving

De provincie draagt bij aan een gezonde levensstijl van haar inwoners door voldoende en gevarieerde voorzieningen voor sport en recreatie aan te bieden. De provincie wil, voortbouwend op de groenblauwe leefomgeving, voldoende (groene) openbare ruimte om in te verblijven en te bewegen, zowel binnen als buiten de stad. Vooral voor stedelingen is het groen buiten de stad vaak op enige afstand en soms lastig te bereiken. De provincie streeft naar een beweegvriendelijke leefomgeving en een zo groot mogelijke deelname van onze bewoners aan sport en recreatie, vooral in en dicht bij de woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een landgoed. Deze ontwikkeling kent een recreatieve waarde op korte afstand van stedelijk gebied, en nodigt ook bezoekers uit om buiten in de natuur te bewegen.

Omgevingsverordening

De bij de Omgevingsvisie behorende Omgevingsverordening stelt regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. De beoogde ontwikkeling zal kwaliteit toevoegen aan het gebied, en de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde versterken. Door de beoogde ontwikkeling wordt immers een aantrekkelijk landgoed met bos, gras en water gerealiseerd, waardoor juist het landelijk gebied op passende wijze wordt benut, en diens waarde wordt benadrukt.

De beoogde ontwikkeling is bovendien binnen een recreatiegebied gelegen conform artikel 7.43i van de Omgevingsverordening. Ter plaatse van dit gebied kan voorzien worden in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

- de oppervlakte openbaar toegankelijk recreatiegebied en de potentiële recreatieve waarden per saldo ten minste gelijk blijven, indien nodig door aanvullende maatregelen te treffen;
- de ontwikkeling bijdraagt aan de recreatieve behoefte van diverse doelgroepen, de kwaliteit van het recreatiegebied en de recreatieve waarde van het gebied;

- c. de ontwikkeling past bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied;
- d. de ontwikkeling aansluit bij en zo mogelijk bijdraagt aan de samenhang tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke groen- en waterstructuren;
- e. de ontwikkeling zo mogelijk gekoppeld wordt aan recreatieve routes en cultuurhistorisch erfgoed.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een nieuw recreatiegebied. Het nieuwe landgoed past qua stijl en karakter bij het naastgelegen bestaande landgoed. Hiermee wordt een esthetisch samenhangend gebied gerealiseerd wat de recreatieve waarde van het gebied versterkt.

Verder zijn er geen regels opgenomen in de Omgevingsverordening die beperkingen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Resumerend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

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

De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen in het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de Regionale Structuurvisie 2020 verwoorden deze gemeenten hun ruimtelijke visie op de regio.

De gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter. De regio heeft daarbij de volgende ambities:

- Holland Rijnland moet een regio zijn met een prettig woon- en leefklimaat die zijn inwoners ook in de toekomst voldoende, herkenbare, uiteenlopende en goed bereikbare woon-, werk- en recreatiemogelijkheden biedt.
- Holland Rijnland onderscheidt zich in de Randstad en draagt bij aan de internationale positionering van de Randstad, waardoor de regio een toegevoegde waarde heeft op het gebied van landschap, woonmilieus en economie.

De ambities vormen de leidraad voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. In zeven kernbeslissingen geven de gemeenten vervolgens hun belangrijkste keuzes weer. Dit betreft de volgende kernbeslissingen:

- Holland Rijnland is een topwoonregio
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie
- Concentratie stedelijke ontwikkeling
- Groenblauwe kwaliteit staat centraal
- Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open
- Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports
- Verbetering van de regionale bereikbaarheid

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de ambities en kernbeslissingen voor de regio. Het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van het Groene Hart is van groot belang. De beoogde ontwikkeling voorziet in de kleinschalige toevoeging van woningbouw, wat geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van het Groene Hart. Daarnaast wordt ruimte geboden aan recreatiemogelijkheden en groenblauwe kwaliteit die passend zijn bij de natuur en landschappelijke waarden. Er wordt een prettig woon- en leefklimaat voorzien. Voor het plangebied zijn verder geen specifieke bepalingen opgenomen in de regionale structuurvisie.

3.4.2 Regionale omgevingsagenda 2040

De Regionale omgevingsagenda 2040 is een integraal ruimtelijk afwegingskader dat een hulpmiddel is bij het maken van strategische keuzes op regionaal niveau. De omgevingsagenda geeft invulling aan de Nationale Omgevingsvisie, de langetermijnvisie van het Rijk op de leefomgeving. Regionaal ruimtelijk samenwerken is een cyclisch proces met tastbare resultaten als doel. Daarbij is de samenwerking met maatschappelijke partijen van belang.

De Regionale Omgevingsagenda bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevende keuzes voor de toekomst.

De verschillende ruimte-vragende activiteiten in Holland Rijnland zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dat leidt tot de integrale hoofdpoging: zoeken naar balans. Gestreefd wordt naar een sterke, gezonde en toekomstbestendige regio. Middels de regionale omgevingsagenda levert Holland Rijnland een bijdrage aan nationaal en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en Mobiliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling die niet specifiek is benoemd in de regionale omgevingsagenda. De beoogde ontwikkeling sluit echter wel aan op de doelstellingen uit de regionale omgevingsagenda. Zo zet de beoogde ontwikkeling het landschap niet verder onder druk, en is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die in balans is. Door de beoogde ontwikkeling wordt een kwalitatief aantrekkelijk gebied gerealiseerd waar op passende wijze ook ruimte wordt geboden met

recreatieve doeleinden. Hiermee kan ook geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen het regionale beleid.

3.4.3 Strategische agenda Rijn- en Veenstreek

De gemeenten in de Rijn- en Veenstreek hebben samen een strategische ruimtelijke agenda opgesteld. Deze agenda helpt om een overzicht te krijgen van alle uitdagingen waar bij de inrichting van de ruimte rekening mee gehouden moet worden. Door middel van de strategische agenda is het mogelijk om slimme keuzes te maken.

Als rode draad door de strategische agenda staat de kracht van het open landschap. Naast de grote steden in de Randstad heeft het Groene Hart een uniek landschap van hoge kwaliteit. Dit landschap dient versterkt te worden. Daarmee wordt de betekenis voor de Randstad vergroot en kunnen ruimtelijke ontwikkelingen ook hier een plek krijgen. Om het landschap open te kunnen houden, worden stedelijke ontwikkelingen geconcentreerd rondom op te waarden knooppunten. Dit zijn plekken waar verschillende (OV-) vervoersvormen goed op elkaar aansluiten. Door verdere verdichting ontstaan hier dynamische gebieden.

Verstedelijking biedt tegelijkertijd ook onverwachte kansen om het landschap te versterken. Zo kan woningbouw een motor zijn voor landschapsontwikkeling. Harde stad- en dorpsranden veranderen in aantrekkelijke leefplekken, waar ook het vergroten van biodiversiteit en klimaatadaptatie een plek krijgen. Verder worden de vele kansen aangegrepen die er zijn om de natuurlijke en recreatieve waarde van het Groene Hart te versterken.

De strategische agenda wordt vervolgens middels 6 thema's nader uitgewerkt. Dit betreft de volgende thema's:

- Groen, landschap, natuur en recreatie;
- Bodemdaling en stikstofuitstoot;
- Wonen en verstedelijking;
- Economie en bedrijvigheid;
- Mobiliteit;
- Energie.

De beoogde ontwikkeling betreft een ontwikkeling van een landgoed waarbij het thema 'groen, landschap, natuur en recreatie' sterk verankerd is in de planvorming. De beoogde ontwikkeling biedt een rustige en ontspannen omgeving die uitnodigt om te bewegen in de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de toegankelijkheid van het buitengebied, door juist ook deze ruimte openbaar toegankelijk te maken. Er zal een wandelpad door het plangebied gesitueerd worden. Bovendien zal de beoogde ontwikkeling, inclusief de beoogde woning, op een passende wijze in het landschap worden ingepast. Hiermee zal een aantrekkelijk woon- en leefgebied worden gerealiseerd. Hiermee wordt ook verondersteld dat – ondanks dat de beoogde ontwikkeling niet

specifiek wordt benoemd in de strategische agenda - de beoogde ontwikkeling passend is binnen de strategische agenda van de Rijn- en Veenstreek.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn 'Groene gemeente met Lef!'

De omgevingsvisie 'Groene gemeente met Lef!' is een visiedocument waarin de keuzes voor de lange termijn van de gemeente zijn beschreven voor de fysieke leefomgeving. Een omgevingsvisie is kaderstellend voor de gemeenteraad en het college. De visie is niet bindend, maar maakt duidelijk waar we als gemeente naar toe willen in de toekomst. De uitgangspunten uit de omgevingsvisie worden doorvertaald naar ruimtelijke plannen zoals het omgevingsplan.

In de omgevingsvisie staat hoe gemeente Alphen aan den Rijn zich wil ontwikkelen. De gemeente richt zich op ontmoeten en verbinden, duurzaam en groen en veerkrachtig wonen en leven. In de Omgevingsvisie komen de kansen, uitdagingen en keuzes samen en staat de koers als groenblauwe stad in de Randstad. Er wordt behouden wat goed is en er wordt gegaan voor vernieuwing. Ook in de toekomst wil Alphen aan den Rijn een aantrekkelijke gemeente zijn om te wonen, werken en recreëren.

De centrale missie uit de Omgevingsvisie luidt als volgt: *“Voor alle inwoners een beter leven (geluk, welbevinden) met (positieve) gezondheid en duurzaamheid als basis voor sociaal, economisch en ruimtelijk beleid”.*

Uiteindelijk zijn in de omgevingsvisie een vijftal richtinggevende keuzes gemaakt, waar vervolgens weer doelen aan verbonden zijn. De vijf keuzes (en de daaraan verbonden doelen) zijn als volgt:

- Duurzaam ondernemen:
 1. Duurzamere economische ontwikkeling
 2. Aantrekkelijker vestigings- en ondernemersklimaat
 3. Beter aansluiting “Onderwijs-arbeidsmarkt”
 4. Vitale (winkel)voorzieningen
- Landschappelijke verstedelijking
 1. Alphen doorontwikkelen tot volwaardig knooppunt
 2. Stad en land verbinden
 3. Meer kwalitatief hoogwaardige en diverse leefomgevingen
 4. Voldoende bereikbare woningen voor jong, oud en kwetsbaren
- Waardevol buitengebied
 1. Stimuleren nieuwe verdienmodellen, gericht op verduurzaming en innovatie
 2. Omgaan met klimaatverandering en bodemdaling
 3. Behoud en versterking biodiversiteit
 4. Sturen op Groene Hart kwaliteiten

- Samen sterk
 1. Vitalere inwoners (gezond en veerkrachtig)
 2. Inclusievere openbare ruimte en voorzieningen
 3. Actiever ruimte bieden aan initiatieven gericht op reuring en ontmoeting
 4. Leefbaarheid en levendigheid in balans
- Gezonde vergroening
 1. Groener en gezonder milieu
 2. Multimodalere en duurzamere mobiliteit met minder knelpunten
 3. Verduurzaming gebouwde omgeving
 4. Klimaatadaptievere omgeving

De ruimtelijke visie voor Alphen aan den Rijn is visueel weergegeven op de visiekaart. Het plangebied wordt als grasland aangegeven. Het landgoed Oudshoorn wordt in de omgevingsvisie als ontwikkelgebied aangeduid. De beoogde ontwikkeling wordt als passend binnen de omgevingsvisie geacht, aangezien deze direct naast het bestaande landgoed wordt gesitueerd, en ook qua stijl en karakter past bij het reeds bestaande landgoed.

Daarnaast sluit de beoogde ontwikkeling goed aan op de keuzes en doelen voor gemeente Alphen aan den Rijn. Er wordt een kwalitatief aantrekkelijk woon- en leefgebied gecreëerd waarbij de landschappelijke en natuurwaarden behouden en versterkt worden. Hierbij wordt een levendig en groen gebied gerealiseerd dat ook voor recreatieve doeleinden gebruikt kan worden. Hierdoor nodigt het gebied ook uit om buiten te zijn, en elkaar te ontmoeten.

3.5.2 Masterplan Wandelbos

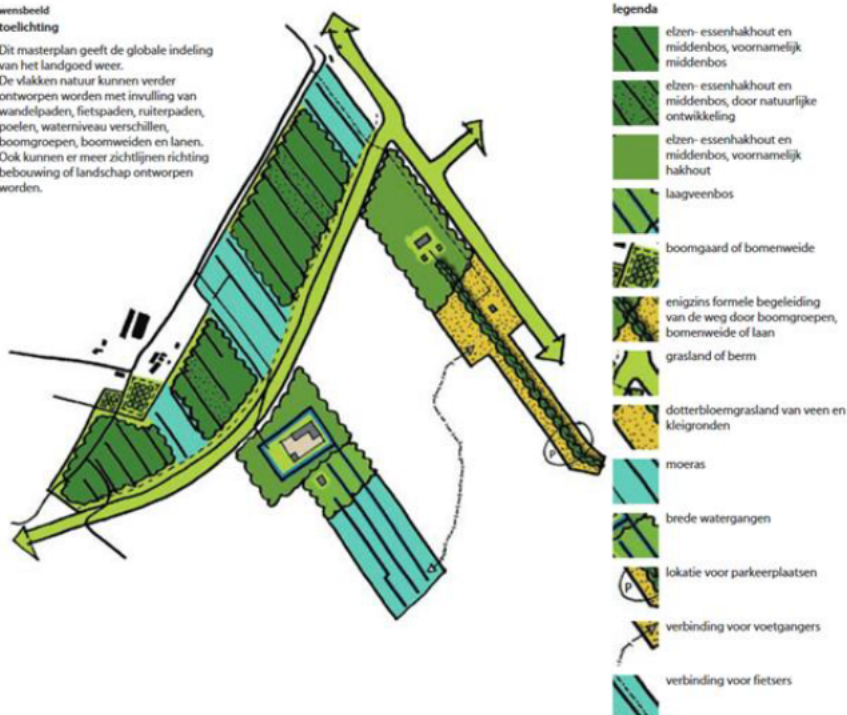
Op 25 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn het Masterplan Wandelbos vastgesteld. Dit ziet toe op de ontwikkeling van een landgoed in polder Oudshoorn. In het Masterplan Wandelbos zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van een landgoed vastgelegd. Hierin is vastgelegd dat woningen op agrarische gronden mogen worden gebouwd in ruil voor de aanleg van openbaar toegankelijk natuurgebied.

In navolgende figuur wordt het masterplan voor het landgoed weergegeven.

masterplan

wensbeeld toelichting

Dit masterplan geeft de globale indeling van het landgoed weer. De vlakken natuur kunnen verder ontworpen worden met invulling van wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, poelen, waterniveau verschillen, boomgroepen, boomweiden en lanen. Ook kunnen er meer zichtlijnen richting bebouwing of landschap ontworpen worden.



f 3.1 Wensbeeld masterplan

Het masterplan ziet vooralsnog niet toe op het plangebied. Het direct naast het plangebied gelegen landgoed Oudshoorn wordt wel in dit masterplan opgenomen. De beoogde ontwikkeling vormt een esthetische voortzetting van dit landgoed, en sluit aan op de uitgangspunten die gelden voor het landgoed Oudshoorn. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefklimaat. Hiermee wordt de beoogde ontwikkeling eveneens passend en wenselijk geacht.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het effect van de beoogde ontwikkeling op de van toepassing zijnde omgevingsaspecten. De effecten worden getoetst aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied nader toegelicht.

4.2.2 Wettelijk kader

Binnen de ruimtelijke ordening wordt cultuurhistorie over het algemeen geassocieerd met de gebouwde omgeving, zoals monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten, maar ook met archeologische waarden. De bescherming van cultuurhistorische elementen werd voorheen bepaald in de Monumentenwet 1988, welke in juli 2016 is komen te vervallen. Een belangrijk deel van de onderwerpen is overgegaan naar de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden en beschermen van historische elementen voor latere generaties. De duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De omgang met het cultureel erfgoed in onze leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Het gaat om zaken als de omgevingsvergunning voor rijksmonumenten, het aanstellen van een monumentencommissie, of rekening houden met cultureel erfgoed in omgevingsplannen.

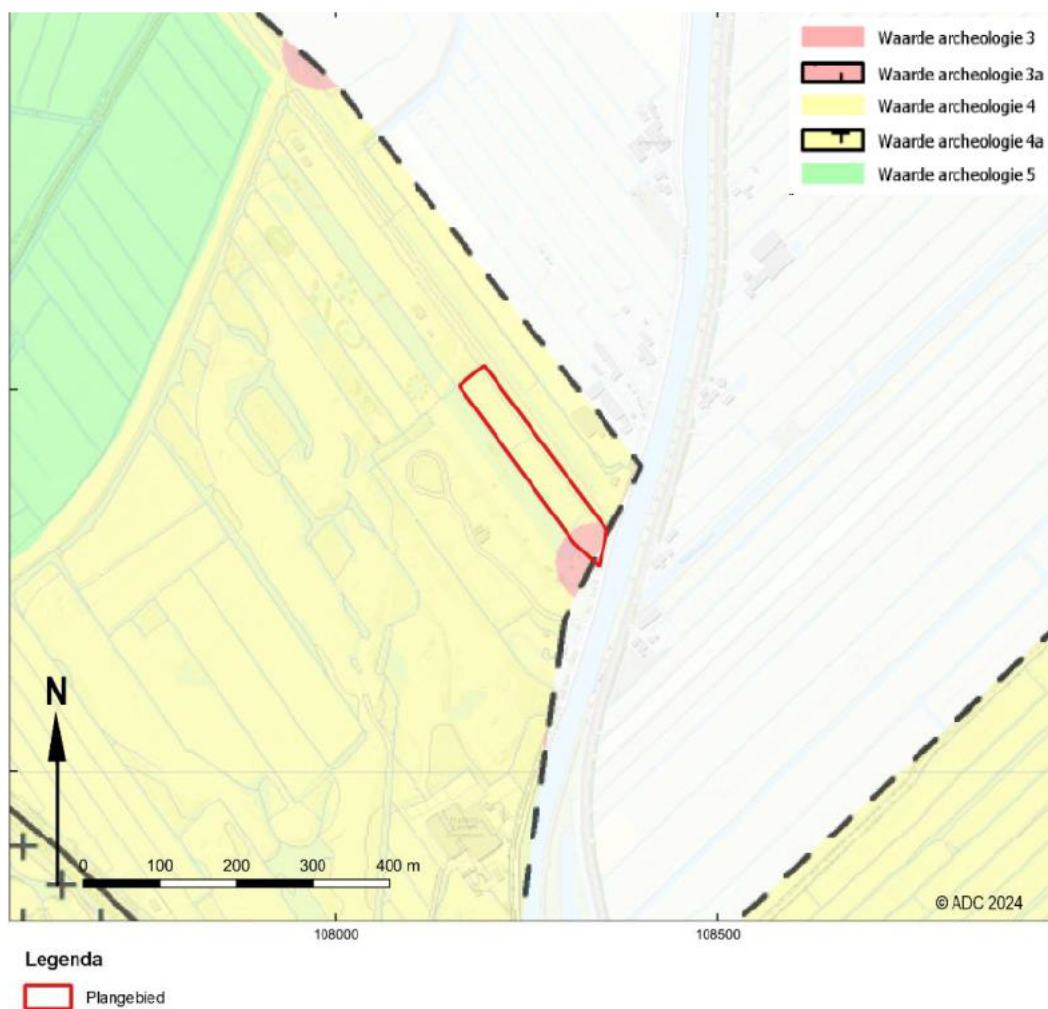
Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologische erfgoed. De Omgevingswet ziet toe op de bescherming van archeologische waarden.

4.2.3 Beoordeling

Archeologie

Het plangebied kent conform het omgevingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' of 'Waarde – Archeologie 4'. Dit betekent dat deze gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning diverse werken, of werkzaamheden uit te voeren. Voorafgaand aan dergelijke werken of werkzaamheden kan archeologisch onderzoek benodigd zijn.

Het voornoemde verbod is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4; over een totale oppervlakte kleiner dan van respectievelijk 100 en 1.000 m² worden uitgevoerd. Ook is het verbod niet van toepassing indien het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen. In voorliggende situatie worden de voornoemde grenzen mogelijk overschreden, alsmede is geen sprake van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden.



Door ADC ArcheoProjecten is derhalve in april en mei 2024 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd (bijlage 1).

Uit dit onderzoek volgt dat op grond van het ontbreken van archeologisch interessante niveaus de middelhoge verwachting voor resten uit de periode IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen kan worden bijgesteld naar een lage verwachting. De lage verwachting voor bewoningresten uit de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe

tijd dient te worden gehandhaafd. De aanwezigheid van ontginningssporen kan echter niet worden uitgesloten. Deze hebben een zeer beperkte informatiewaarde. Op basis van het veldonderzoek kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag.

Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied geen archeologische waarden worden verwacht. Hiermee vormt het aspect archeologie dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Met betrekking tot de cultuurhistorische waarden, kan verwezen worden naar de Cultuurhistorische waardenkaart Alphen aan den Rijn.

Hieruit volgt dat de locatie gelegen is in de Verenigde Grote Polder (landelijk). Het gebied kent daarbij een oorsprong als middeleeuwse agrarische veenontginning, daterend van vóór 1565. Hoewel het landschap in de loop der tijd sterk is veranderd — onder andere door de aanleg van een golfbaan — zijn in de verkaveling nog steeds sporen (relicten) zichtbaar van de oorspronkelijke polderstructuur.

Het gebied wordt volgens de waardenkaart als volgt gewaardeerd:

Gemiddelde waarde: 2,33

Gaafheid: 2,00

Zeldzaamheid: 2,00

Bijzonderheid: 3,00

Ondanks de aantasting van het oorspronkelijke landschap door latere ingrepen, zijn nog herkenbare elementen aanwezig die verwijzen naar de middeleeuwse veenontginning. De gaafheid en zeldzaamheid worden als gemiddeld beoordeeld, maar het gebied scoort hoger op bijzonderheid vanwege de herkenbaarheid van de historische verkavelingsstructuur binnen een sterk veranderd landschap.

Verder is de beoogde ontwikkeling gelegen naast een vermoedelijke molenboezem van vóór 1832. De topografische structuur hiervan wordt als waardevol geclassificeerd. Ook is er daar een relict van de boezemkade aanwezig. Dit betreft nog slechts een welving in het terrein. Het tracé en reliëf worden ook als waardevol geclassificeerd.

Met de beoogde ontwikkeling blijft de verkavelingsstructuur gehandhaafd. Desalniettemin wordt rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing binnen het landschap.

4.2.4 Conclusie

Binnen het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht, alsmede worden de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied in stand gehouden. Hiermee vormt dit aspect dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

Een van de hoofddoelstellingen van de Omgevingswet betreft het waarborgen van de veiligheid. Externe veiligheid is een aspect wat daarbij van groot belang is. In deze paragraaf zal het aspect externe veiligheid nader inzichtelijk worden gemaakt. Woningen worden als kwetsbare gebouwen gezien. Bovendien zal in de toekomstige situatie sprake zijn van een wijziging van het aantal personen ter plaatse van het plangebied, waardoor het aspect externe veiligheid om aandacht vraagt. De externe veiligheidsrisico's ter plaatse van het plangebied zullen in deze paragraaf aan bod komen.

4.3.2 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving ten gevolge van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen;
- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het luchtvaartverkeer;
- windturbines.

Er zijn twee situaties waarbij externe veiligheid een rol speelt, namelijk bij het ontplooiën van een risicovolle activiteit (zoals hiervoor omschreven) en bij het realiseren van een kwetsbaar object binnen het aandachtsgebied van een dergelijke 'activiteit'.

Met betrekking tot de risico's voor de externe veiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) richtafstanden en grenswaarden opgesteld betreffende de afstand tot kwetsbare gebouwen en locaties.

Relevante begrippen

Relevant voor toetsing van de externe veiligheidsrisico's ter plaatse van objecten waar mensen aanwezig zijn, zijn onder andere de begrippen plaatsgebonden risico en het aandachtsgebied. Deze zijn als volgt gedefinieerd:

- **Plaatsgebonden risico (PR)**

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

- **Aandachtsgebied en groepsrisico (GR)**

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met het

groepsrisico, ofwel de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

4.3.3 Beoordeling

Het voornemen omvat de realisatie van een woning, welke conform wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid als kwetsbaar gebouw wordt gedefinieerd. In het kader van de beoogde ontwikkeling worden de mogelijke risicobronnen in de omgeving daarom nader beschouwd. Ter bescherming van kwetsbare gebouwen moet een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen. Voor kwetsbare gebouwen geldt het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als grenswaarde.

Vanwege de realisatie van een kwetsbaar gebouw zijn risicovolle activiteiten in de nabije omgeving van het plangebied geïnventariseerd. In het kader van de externe veiligheid is in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen gesitueerd. In de omgeving bevinden zich conform de ev-signaleringskaart meerdere risicobronnen (zie figuur f 4.1). Opgemerkt wordt dat de aandachtsgebieden thans nog niet zijn vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente. Wel zijn deze op de ev-signaleringskaart reeds aangegeven.



f 4.1 Risicobronnen omgeving

Onderstaand worden de risicobronnen in de nabije omgeving kort toegelicht.

Ter plaatse van de omgeving van het plangebied is sprake van meerdere opslagtanks.

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgen vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico, alsmede het brand- en explosieaandachtsgebied. Het plaatsgebonden risico bedraagt voor het opslaan van propaan of propeen in opslagtanks maximaal 25 meter. Het brand- en explosieaandachtsgebied bedraagt maximaal respectievelijk 20 en 50 meter. Aangezien de meest nabijgelegen opslagtank op een afstand van 260 meter is gesitueerd vormt dit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen sprake van overige relevante risicovolle milieubelastende activiteiten op korte afstand van het plangebied. Op grotere afstand van het plangebied bevinden zich tevens geen overige risicobronnen die om een nadere beschouwing vragen.

Tot slot wordt er bij het ontwerp zorgvuldig rekening gehouden met de voorziening voor bluswater en de bereikbaarheid voor hulpdiensten van en naar de te ontwikkelen woning.

4.3.4 Conclusie

Er is geen sprake van de ligging in een aandachtsgebied wat externe veiligheid betreft. Hiermee vormt dit aspect geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bodem

4.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient met betrekking tot de bodem rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de toekomstige functies. In deze paragraaf zal de bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt worden.

4.4.2 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit. De nieuwe bestemming moet immers passend zijn in relatie tot de bodemkwaliteit. Op sterk verontreinigde grond zijn er bijvoorbeeld beperkingen met betrekking tot nieuwbouw. Hier mogen bijvoorbeeld geen gevoelige objecten, zoals woningen, gerealiseerd worden. Er moet rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies.

Er gelden hierbij instructieregels op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) die gemeenten met betrekking tot de bodem in het omgevingsplan moeten verwerken. In paragraaf 5.1.4.5. van het Bkl worden regels opgenomen die toezien op bodemgevoelige locaties en bodemgevoelige gebouwen. Middels de instructieregels worden in het omgevingsplan onder andere waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie vastgelegd. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning

voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

4.4.3 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een landgoed. Hierbij zal eveneens een woning worden gerealiseerd. Om te beoordelen of de bodemkwaliteit passend is voor het beoogde gebruik is door ingenieursbureau Mol in 2024 een verkennend bodemonderzoek gebaseerd op de NEN 5740 uitgevoerd. Daarnaast is een verkennend asbest in grond onderzoek gebaseerd op de NEN5707+C2 uitgevoerd (bijlage 2).

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De boven- en ondergrond, met of zonder bodemvreemde bijmengingen, zijn hoogstens licht verontreinigd met enkele individuele zware metalen. Deze grondlagen worden overwegend geclassificeerd als klasse landbouw/natuur;
- Het grondwater is licht verontreinigd met enkele individuele zware metalen.

De hypothese verdacht ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging wordt verworpen omdat de aangetoonde verontreinigingen worden toegeschreven aan de binnen het gebied voorkomende verhoogde achtergrondwaarden.

Op basis van de resultaten van het verkennend asbest in grondonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Op de vegetatie is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
- In de gaten is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- De monsters van de puinhoudende bovengrond zijn niet verontreinigd met asbest.

De hypothese verdacht ten aanzien van het voorkomen met asbest in de grond wordt verworpen.

Resumerend gesteld worden hiermee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren verwacht voor de beoogde ontwikkeling en de daaraan verbonden graafwerkzaamheden.

4.4.4 Conclusie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat de bodemkwaliteit passend is voor het beoogde gebruik, en aldus geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Ecologie

4.5.1 Algemeen

De ontwikkeling bevindt zich in landelijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen mogelijk een effect hebben op flora en fauna. Met betrekking tot het aspect ecologie is de Omgevingswet van toepassing. Hierna wordt nader ingegaan op dit aspect.

4.5.2 Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming ingegaan, welke op 1 januari 2024 is opgegaan in de Omgevingswet.

Veel verschillende planten- en diersoorten zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen en steenuilen zijn kwetsbaar, goede natuurbescherming is daarom belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten.

In de Omgevingswet is er sprake van een brede soortenbescherming van dieren en planten, ook buiten de aangemelde beschermingszones. Er geldt een algemene zorgplicht voor alle planten- en diersoorten.

Voor het opstellen van ruimtelijke plannen dient eerst onderzoek verricht te worden naar het effect hiervan op beschermde flora en fauna. Hierbij wordt onderzocht welke soorten, dieren en planten, aanwezig zijn in het plangebied. Wanneer planten- en diersoorten, dan wel hun nesten of rustplaatsen worden aangetast kan omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden.

Natura 2000-gebieden

Specifieke gebieden, genaamd Natura 2000-gebieden, worden beschermd op basis van Europese richtlijnen. Voor deze juridisch beschermde gebieden gelden per gebied specifieke instandhoudingsdoelen voor de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor beschermde natuur is een vergunning nodig. Op circa 4,5 km afstand van het plangebied ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'.

Natuurnetwerk Nederland

Gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden beschermd via de provinciale omgevingsverordening. Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen als een dergelijk beschermd gebied.

4.5.3 Beoordeling

Het plangebied ligt op circa 4,5 kilometer van het Natura 2000-gebied de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Op een dergelijke afstand kan het aspect stikstofdepositie nog om aandacht vragen. In paragraaf 4.6 wordt het aspect stikstofdepositie nader beschouwd.

Het plangebied ligt niet in of op zeer korte afstand van het NNN. Negatieve effecten op het NNN, en overige natuurgebieden, zijn in voorliggende situatie uitgesloten. Bovendien wordt de beoogde ontwikkeling op zorgvuldige wijze in het landschap ingepast, waarbij de landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk geborgd dan wel versterkt worden.

De beoogde ontwikkeling is gesitueerd ter plaatse van gronden die in de huidige situatie bestaan uit volledig agrarisch grasland. Deze wordt intensief onderhouden. Hierdoor is het terrein niet geschikt voor beschermde soorten. Er worden verder geen bomen gekapt, sloten gedempt en/of gebouwen gesloopt. Op voorhand kan voldoende uitgesloten worden dat er negatieve effecten plaatsvinden op beschermde soorten, zolang de volgende aanbevelingen in acht worden genomen:

- Buiten het vogelbroedseizoen te werken (het broedseizoen duurt grofweg van half maart tot half juli), of na inspectie van de locatie op broedende vogels tijdens het broedseizoen door een ecooloog;
- De werkzaamheden uit te voeren bij daglicht, om lichtverstoring door werkverlichting op vleermuizen te voorkomen;
- Acties te ondernemen om te voorkomen dat tijdens de werkzaamheden rugstreeppadden de locatie gaan koloniseren. Dit kan door in de periode april-september te voorkomen dat ondiepe plassen ontstaan, waarin deze soort eieren kan afzetten, en te voorkomen dat vergraafbare grond aanwezig is;
- Het beperken van opslag van bouwmaterialen als grond, zand, etc. in hopen tijdens de bouwperiode. Als tijdelijk in depot plaatsen van zand en/of grond noodzakelijk is moet vestiging van fauna worden voorkomen door:
 - Het afschermen van opgeslagen grond en zand in depot met een amfibieënraaster in de periode september-maart;
 - Het afwerken in een talud < 45° in de broedtijd van oeverzwaluwen (maart-juli).
- De zorgplicht in acht te nemen, door de op het terrein voorkomende algemene soorten de gelegenheid te geven om weg te vluchten, of deze te verplaatsen naar naastgelegen geschikt gebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Middels deze zorgplicht moeten nadelige gevolgen voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Door Omgevingsdienst Midden-Holland is bevestigd dat nader onderzoek naar flora en fauna niet benodigd is voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij is de beoogde ontwikkeling naast het bestaande landgoed 'Oudshoorn' gesitueerd. Opgemerkt wordt dat in het verleden ten behoeve van de planologische procedure voor de ontwikkeling van het landgoed 'Oudshoorn' een quickscan flora en fauna is uitgevoerd. Dit rapport is

aanvankelijk in 2017 opgesteld, en in 2019 geactualiseerd. Onder andere op basis van het natuurloket en verspreidingskaarten is geconcludeerd dat kon worden uitgesloten dat de herontwikkeling tot landgoed een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming. Gesteld werd dat doordat bij de ontwikkeling van het landgoed Oudshoorn een meer divers landschap ontstaat, waarbij tevens bomen en struiken worden aangeplant, de biodiversiteit binnen het landgoed zal toenemen en meerdere soorten zich binnen het landgoed zullen kunnen vestigen.

Voor het plangebied kan eveneens worden aangesloten op de beschouwing voor het landgoed 'Oudshoorn'. Het plangebied is namelijk gelegen naast het destijds onderzochte gebied, en kent een vergelijkbaar karakter. Hiermee kan ook worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling naar verwachting juist een positief effect kan hebben op de biodiversiteit. Doordat bij de ontwikkeling van het landgoed een meer divers landschap ontstaat, waarbij tevens bomen en struiken worden aangeplant, zal de biodiversiteit binnen het plangebied toenemen en zullen meerdere soorten zich binnen het plangebied kunnen vestigen.

4.5.4 Conclusie

Naar alle verwachting is geen sprake van negatieve effecten ten aanzien van flora en fauna. Door de ontwikkeling van een landgoed is juist sprake van een positief effect ten aanzien van de biodiversiteit.

4.6 Stikstofdepositie

4.6.1 Algemeen

Ter plaatse van beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) dient de stikstofdepositie te worden beoordeeld in het kader van de Omgevingswet. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaat er een verandering van de emissie van stikstofhoudende verbindingen binnen het plangebied en daarmee ook van de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat dit een negatief effect heeft op deze natuurgebieden. Hierna wordt nader ingegaan op dit aspect.

4.6.2 Wettelijk kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (voorheen Wet natuurbescherming) in werking getreden. De Omgevingswet biedt de juridische basis voor de vergunningverlening met betrekking tot te beschermen natuurgebieden. In het kader van een toets aan de Omgevingswet wordt bepaald of bedrijfsactiviteiten (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hiertoe dienen de mogelijke effecten op soorten, habitats van soorten en op habitattypen waarvoor het gebied is aangewezen in beeld te worden gebracht. Indien er sprake is van significant nadelige gevolgen op een Natura 2000-gebied leidt dit tot een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet.

Vanwege emissies van luchtverontreinigende stoffen is de storende factor 'vermesting' en 'verzuring' mogelijk relevant. Vermesting is de 'verrijking' van ecosystemen door met name stikstof en fosfaat, verzuring van bodem of water is een gevolg van de emissie van vervuilende gasen. De effecten van verzurende stoffen zijn niet altijd te scheiden van die van vermestende stoffen, omdat een deel van de verzurende stoffen ook vermestend werkt (aanvoer van stikstof).

Diverse habitattypen in de Natura 2000-gebieden zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor vermesting en verzuring. De gevoeligheid wordt uitgedrukt in een kritische depositiewaarde (KDW) per habitatype. Deze kritische depositiewaarde is de grens waarboven de kwaliteit van het habitatype significant wordt aangetast als gevolg van verzurende en/of vermestende invloed van de atmosferische stikstofdepositie. Ten behoeve van toetsing van de mogelijke effecten dient de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden vanwege de voorgenomen activiteiten derhalve gekwantificeerd te worden.

Als een activiteit (tijdelijk of permanent van aard) stikstofdepositie veroorzaakt op een Natura 2000-gebied, dient de initiatiefnemer van de activiteit te onderzoeken of de activiteit leidt tot een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet.

4.6.3 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling kan een effect hebben op de stikstofdepositie ter plaatse van nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Ter plaatse van beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) dient daarom de stikstofdepositie te worden beoordeeld in het kader van de Omgevingswet. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaat er mogelijk een verandering van de emissie van stikstofhoudende verbindingen binnen het plangebied en daarmee ook van de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen voor stikstofgevoelige natuurgebied betreft 'De Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'.

In dat kader is door Peutz een onderzoek uitgevoerd (bijlage 3) waarmee de stikstofdepositie ten gevolge van de zowel de aanleg- als gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk is gemaakt. Uit dit onderzoek volgt dat er ten gevolge van de gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Ook kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de – zeer beperkte – aanleg-/bouwwerkzaamheden geen sprake zal zijn van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten kunnen hiermee wat stikstofdepositie betreft worden uitgesloten.

4.6.4 Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen sprake van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. De beoogde ontwikkeling heeft een eigen parkeervraag die opgevangen dient te worden. In deze paragraaf wordt de impact van de ontwikkeling op het aspect verkeer en parkeren nader inzichtelijk gemaakt.

4.7.2 Toetsingskader

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het document 'Parkeernota 2025'. Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn op 10 juli 2025.

In dit beleid zijn de van toepassing zijnde parkeernormen voor diverse functies weergegeven. Op basis daarvan wordt een parkeereis bepaald: het aantal te realiseren parkeerplaatsen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt getoetst of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden.

Ook wat de verkeersafwikkeling betreft zal sprake moeten zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiertoe is het van belang om de verkeersgeneratie van het plan nader te beschouwen. De verkeersaantrekkende werking wordt beoordeeld aan de hand van CROW-kentallen.

4.7.3 Beoordeling

Parkeren

Voorzien zal moeten worden in voldoende parkeergelegenheid. Aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen kan de parkeereis worden bepaald. In het parkeerbeleid zijn parkeernormen gegeven voor diverse typen woningen. De parkeernorm wordt daarbij bepaald aan de hand van de omvang van de woning, alsmede het type gebied waar de woning is gelegen. Voor een woning in het buitengebied geldt een parkeernorm als gevolg van de bewoners van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor bezoekers geldt aanvullend een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning. In voorliggende situatie wordt voorzien in 3 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde ontwikkeling. Tevens worden er voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor fietsen.

Voor een landgoed worden verder geen specifieke parkeernormen aangegeven. Wel trekt dit landgoed ook mogelijk bezoekers. Op het landgoed zal immers o.a. een wandelpad worden gesitueerd. Daarbij wordt opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling niet tot nauwelijks tot meer bezoekers zal leiden dan het landgoed 'Oudshoorn' al trekt. Hiermee kan ook geconcludeerd worden dat er geen aanvullende parkeerplaatsen nodig zijn. Desondanks wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen voor bezoekers ter plaatse van het plangebied. Aan het begin van toegangsweg is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het plangebied wordt gebruikgemaakt van de CROW-kencijfers. Uitgegaan wordt van een locatie buiten de bebouwde kom in een sterk stedelijk gebied. Voor een vrijstaande woning geldt maximaal een verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Ook hiervoor geldt dat het landgoed verder niet tot nauwelijks extra autoverkeer zal trekken. Dit kan hiermee buiten beschouwing worden gelaten.

Het verkeer van en naar de beoogde ontwikkeling zal via de Westkanaalweg rijden. Dit betreft een doorgaande weg die verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal kent. De impact van de toename van het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling – welke verspreid over de dag is - zal hiermee naar verwachting zeer beperkt zijn.

4.7.4 Conclusie

Er zal voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid om de parkeervraag van de beoogde ontwikkeling te ondervangen. Bovendien kent de beoogde ontwikkeling een beperkte verkeersaantrekkende werking. Resumerend gesteld zal geen sprake zijn van parkeer- en verkeerskundige knelpunten.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Algemeen

De realisatie van de beoogde ontwikkeling kan invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en de nabije omgeving. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

4.8.2 Wettelijk kader

De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn aandachtsgebieden vastgelegd. Vooral in en nabij aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden, zie t 4.1.

t 4.1 Rijksomgevingswaarden conform Bkl

Stof	Toetsing van	Omgevingswaarde
NO ₂	Jaargemiddelde grenswaarde	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde grenswaarde	Max. 18 keer/jaar meer dan 200 µg/m ³
	Jaargemiddelde grenswaarde	40 µg/m ³
PM ₁₀	24-uurgemiddelde grenswaarde	Max. 35 keer/jaar meer dan 50 µg/m ³
PM _{2,5}	Jaargemiddelde grenswaarde	25 µg/m ³

Er zijn echter een paar situaties waarin overheden, ook buiten aandachtsgebieden, de luchtkwaliteit moeten beoordelen. Dit betreft ingeval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit. Ook is dit van toepassing op de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter en de aanleg van een auto(snel)weg.

Een beoordeling is niet nodig als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden is dan niet nodig. Wel moet aangetoond worden dat de beoogde ontwikkeling binnen de NIBM-grens valt. Hiervoor is in het Bkl een aantal standaardgevallen aangegeven waarvoor toetsing niet benodigd is. Conform het Bkl is de te verwachten toename van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en NO₂ < 1,2 µg/m³ (en aldus NIBM) indien het aantal woningen < 3000 bedraagt bij minimaal 2 ontsluitingswegen en < 1500 bij 1 ontsluitingsweg.

Aanscherping Europese normen en WHO-advieswaarden

Op 14 oktober 2024 nam de Europese Raad de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit formeel aan. De nieuwe richtlijn voegt twee bestaande richtlijnen (2004/107/EG en 2008/50/EG) samen en scherpt de eisen aan. Uiterlijk in 2030 moeten de jaargemiddelde concentraties PM_{2,5} en PM₁₀ gedaald zijn naar respectievelijk 10 en 20 µg/m³. Dit is nu 25 en 40 µg/m³. Voor NO₂ wordt de nieuwe waarde voor de jaargemiddelde concentratie 20 µg/m³. Dit was 40 µg/m³. De nieuwe regels gelden voor alle lidstaten van de Europese Unie en vormen de basis voor bijvoorbeeld de grenswaarden in de nationale wetgeving. Eind 2026 moeten de lidstaten hun nationale regels in lijn gebracht hebben met de richtlijn. Dit betekent dat de nu geldende rijksomgevingswaarden ook herzien zullen worden.

De strengere Europese normen zijn gebaseerd op de op 22 september 2021 uitgebrachte nieuwe advieswaarden van de World Health Organisation (WHO). De WHO heeft namelijk voor de buitenlucht zogenaamde Air Quality Guidelines opgesteld. Deze WHO-advieswaarden voor de buitenlucht zijn waarden waaronder geen schadelijke gezondheidseffecten meer te verwachten zijn.

In de onderstaande tabel zijn de meest recente WHO-advieswaarden (september 2021) weergegeven voor stikstofdioxide en fijn stof. De advieswaarden zijn overigens aanmerkelijk strenger dan de wettelijke grenswaarden. In grote delen van Nederland wordt hier momenteel nog niet aan voldaan.

t 4.2 WHO-advieswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
NO ₂	Jaargemiddelde grenswaarde	10 µg/m ³
	24-uurgemiddelde grenswaarde	25 µg/m ³
PM ₁₀	Jaargemiddelde grenswaarde	15 µg/m ³
	24-uurgemiddelde grenswaarde	45 µg/m ³
PM _{2,5}	Jaargemiddelde grenswaarde	5 µg/m ³
	24-uurgemiddelde grenswaarde	15 µg/m ³

4.8.3 Beoordeling

Gemeente Alphen aan den Rijn, en aldus ook het plangebied, maakt geen deel uit van een in het Bkl aangegeven aandachtsgebied. Bovendien betreft de beoogde ontwikkeling de ontwikkeling van een landgoed, met slechts één woning. Het aantal woningen is hiermee zeer ruimschoots onder de 1.500 gelegen, de voorgenomen woningbouw betreft daarom een ontwikkeling die als NIBM kan worden aangemerkt. Volledigheidshalve is het effect van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit nader beschouwd.

Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit in beeld te kunnen brengen dient de verkeersaantrekkende werking van de beoogde functies binnen het plangebied bepaald te worden. Uit paragraaf 4.7 volgt dat de beoogde ontwikkeling een verkeersgeneratie van maximaal 9 verkeersbewegingen per etmaal.

Met behulp van de NIBM-tool is beoordeeld of de beoogde ontwikkeling leidt tot een in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Tabel t 4.3 geeft de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weer, waaruit blijkt dat ook de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

t 4.3 Uitsnede NIBM-tool

Worstcaseberekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de luchtkwaliteitsbepalende verbindingen in de omgeving van het plangebied.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de heersende generieke achtergrondconcentraties van NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} inzichtelijk gemaakt. Ter plaatse van het plangebied is ter plaatse van de meest nabijgelegen beoordelingspositie in 2025 (conform data van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)) sprake van een concentratie van 15,5 µg/m³ voor NO₂, 14,7 µg/m³ voor PM₁₀ en 7,6 µg/m³ voor PM_{2,5}. Hiermee wordt ruimschoots aan de rijksomgevingswaarden uit het Bkl en aan de waarden van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit voldaan, zie t 4.4. Bovendien zal de luchtkwaliteit volgens de prognoses van het CIMLK in de toekomst nog verder verbeteren.

Aan de WHO-advieswaarden wordt vooralsnog niet volledig voldaan, t 4.4. Naar verwachting zal de luchtkwaliteit in de toekomst verder verbeteren, en wordt mogelijk op enig moment wel voldaan aan de advieswaarden. De beoogde ontwikkeling draagt echter niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, en zal niet tot een verdere overschrijding van deze advieswaarden leiden.

t 4.4 Overzicht lokale luchtkwaliteit in relatie tot rijksomgevingswaarden, nieuwe Europese richtlijn en WHO-advieswaarden uit 2021 (Groen gemarkeerde waarden voldoen).

Jaargemiddelde concentratie	Concentratie beoogde ontwikkeling	Rijksomgevingswaarden Bkl	Nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit	WHO-advieswaarden 2021
NO ₂	15,5 µg/m ³	40 µg/m ³	20 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	14,7 µg/m ³	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	7,6 µg/m ³	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³

4.8.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit waarmee de luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.9 Activiteiten en milieuzonering

4.9.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling omvat de ontwikkeling van een landgoed inclusief woning. Hierbij moet rekening gehouden worden dat de beoogde woning op een passende afstand ten opzichte van omliggende bedrijfsactiviteiten worden gesitueerd. Bedrijven kunnen een impact hebben op hun omgeving. Hierbij is het van belang dat enerzijds de belangen van de bedrijven niet geschaad worden en anderzijds wordt gestreefd naar een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen. In deze paragraaf zal dit aspect nader worden toegelicht.

4.9.2 Wettelijk kader

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven/activiteiten een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

In artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl staat dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 5 van het Bkl staan instructieregels voor omgevingsplannen. Deze instructieregels gelden ook bij het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor milieuzonering betekent dit dat getoetst moet worden aan paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'. In deze paragraaf staan onder andere regels voor geluid, geur en trillingen. Deels wordt hierbij voor het situeren van nieuwe milieugevoelige functies aangegeven dat rekening gehouden moet worden met de aanvaardbaarheid in relatie tot bijvoorbeeld geur of trillingen.

Om invulling aan deze beoordeling te geven kan worden aangesloten op de systematiek van de VNG. Op dit moment werkt de VNG aan een nieuwe handreiking Activiteiten en milieuzonering, die de uitgave VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) vervangt. De VNG-brochure uit 2009 past met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed bij het integrale karakter van de Omgevingswet. In dat kader heeft de VNG de publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' uitgegeven. Hierin wordt uitgegaan van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand. Opgemerkt wordt dat in deze nieuwe VNG-publicatie aangegeven wordt dat deze een alternatief is naast de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Vooralsnog wordt voor de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling nog aangesloten op de systematiek uit 2009. Dit blijkt vooralsnog – zeker nu de nieuwe handreiking nog niet gereed is – een geaccepteerde aanpak te zijn. Vanwege het feit dat deze publicatie enigszins verouderd is wordt deze systematiek – met een kritische benadering – toegepast. Ook indien aan richtafstanden wordt voldaan, zal kritisch beschouwd worden of de inpasbaarheid op basis van de richtafstanden voldoende gemotiveerd is.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'gevoelige' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder kan optreden ten gevolge van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Indicatieve richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) voor woningen in de twee te onderscheiden 'omgevingen' bij verschillende bedrijfstypes (ingedeeld in milieucategorieën) zijn weergegeven in onderstaande tabel.

t 4.5 Indicatieve afstanden in meters tot omgevingstype

Categorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Volgens de voornoemde VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt: Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt beschouwd als gemengd gebied. Daarnaast ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. In voorliggende situatie is sprake van lintbebouwing, en bedrijvigheid verspreid in de omgeving van het plangebied. Derhalve wordt uitgegaan van een rustig buitengebied.

De in bovenstaande tabel weergegeven afstanden betreffen de afstanden tussen de perceelgrens van de activiteiten (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de (geluid)gevoelige bestemming (in casu woningen). De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

4.9.3 Beoordeling

Het voornemen betreft de ontwikkeling van een landgoed inclusief één woning. Thans zijn ter plaatse van het plangebied reeds recreatieve functies toegestaan. Derhalve wordt de inpasbaarheid van het landgoed in relatie tot omliggende milieugevoelige functies niet nader beschouwd. Er kan immers reeds worden verondersteld dat dit passend is in de omgeving. Om de inpasbaarheid van de woning te beoordelen zijn de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Aan de hand hiervan kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden.

De beoogde ontwikkeling is in landelijk gebied gelegen. Voor de aangrenzende gronden binnen gemeente Alphen aan den Rijn geldt dat deze zijn bestemd voor dagrecreatie en het behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden. Ook bevindt zich hier reeds het landgoed 'Oudshoorn'. Op basis van de maximaal planologische mogelijkheden, alsmede de feitelijke situatie, wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling passend wordt geacht.

Maximale planologische situatie

In het zuidwesten van het plangebied is het Clubterrein van de Nederlandse Caravan Club (NCC Clubterrein) en camping Oudshoorn gelegen, zie f 4.2. Dit NNC Clubterrein en camping Oudshoorn bevinden zich op circa 60 meter afstand van de beoogde woning binnen het plangebied. Een kampeerterrein valt onder milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 50 meter in rustig buitengebied. Hier wordt in voorliggende situatie ruimschoots aan voldaan. Hierdoor kan er voor de gebruikers van de woning een goed woon-en leefklimaat worden gegarandeerd, zonder dat de nabijgelegen camping wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Volgens de inventarisatiekaart Recreatie – Zegersloot zijn ten noordoosten direct grenzend aan het plangebied agrarische functies toegestaan. Iets verder ten noordoosten zijn op de gronden volgens het omgevingsplan gemeente Nieuwkoop ook agrarische functies toegestaan.

Ter plaatse van deze gronden zijn in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan, zoals een akkerbouwbedrijf en een grondgebonden veehouderij. Specifiek is ter plaatse van de ten noordoosten gelegen gronden in de gemeente Nieuwkoop eveneens sierteelt toegestaan. Voor de direct aangrenzende gronden wordt op basis van de inventarisatiekaart niet verder gespecificeerd voor welk agrarisch gebruik deze gronden mogen worden benut. Hier is onder andere ook sierteelt mogelijk. Voor de agrarische gebieden, zowel in het omgevingsplan van gemeente Nieuwkoop als op de inventarisatiekaart wordt niet specifiek begrensd tot welke milieucategorie de activiteiten ter plaatse van de gronden met een agrarische bestemming maximaal mogen behoren.

Op basis van de maximaal planologische invulling is het daarom mogelijk dat sprake is van een overschrijding van de van toepassing zijnde richtafstanden. Hierbij wordt wel opgemerkt dat voor het omgevingsplan gemeente Nieuwkoop geldt dat intensieve veehouderij, glastuinbouw alsmede een paardenhouderij uitsluitend zijn toegestaan indien er een functieaanduiding aan de gronden is toegekend. Op korte afstand van het

plangebied is geen sprake van een dergelijke aanduiding, waarmee de mogelijkheden voor milieubelastende activiteiten in enige mate zijn beperkt. Desalniettemin dient de feitelijke situatie voor wat betreft de agrarische gronden nader beschouwd te worden.

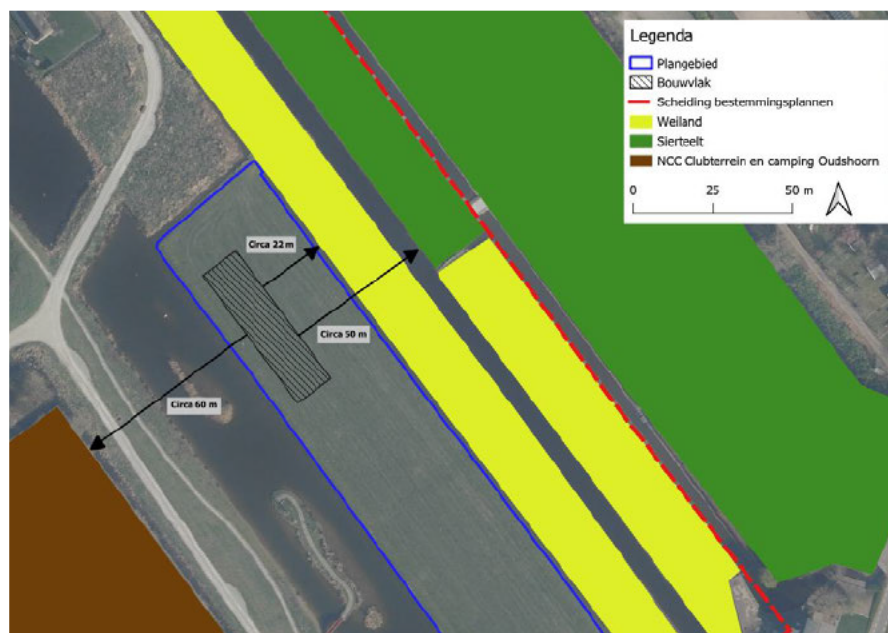
Feitelijke situatie agrarische gronden

Op figuur f 4.2 is de feitelijke situatie van de agrarische gronden rondom het plangebied afgebeeld. Hierbij geldt dat aan de zuidwestzijde van de rode scheidingslijn het bestemmingsplan 'Alphen Stad' van kracht is en aan de noordoostzijde het 'omgevingsplan gemeente Nieuwkoop'.

De gronden grenzend ten noordoosten aan het plangebied waar agrarische functies zijn toegestaan, zijn nu in gebruik voor sierteelt en als weiland. De gronden die in gebruik zijn als weiland bevinden zich op circa 22 meter afstand van de beoogde woning. De gronden die in gebruik zijn voor de sierteelt bevinden zich op circa 50 meter afstand van de beoogde woning.

Over de gronden waar sierteelt plaatsvindt is een beregeningsinstallatie aanwezig, bestaande uit sectorsproeiers, die tegen nachtvorst beschermd en tevens de gewassen van water voorziet. Deze beregeningsinstallatie wordt gevoed door een pompinstallatie op het terrein. De beregeningsinstallatie kan 's nachts en overdag in werking zijn. Op het perceel worden machines ingezet om het land te bewerken en de oogst te verzamelen en vinden er van en naar het perceel vervoersbewegingen plaats om de oogst te vervoeren. Verder worden er gewasbeschermingsmiddelen toegepast waarbij niet alleen drift op kan treden maar waarbij ook geur vrij komt die de woningen kan bereiken.

Op de gronden waar begrazing plaatsvindt, kunnen mogelijk koeien, paarden en overige graasdieren gehouden worden.



f 4.2 Feitelijke situatie agrarische gronden

Voor het gebruik van de gronden voor sierteelt kan worden verondersteld dat sprake is van bedrijvigheid uit maximaal milieucategorie 2. Akkerbouw, fruitteelt en tuinbouw behoren doorgaans maximaal tot milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 30 meter in rustig buitengebied. Hier wordt in voorliggende situatie aan voldaan. Echter is er ook sprake van mogelijke drift van gewasbeschermingsmiddelen. Er is geen landelijke wet- en regelgeving wat betreft de minimaal te houden afstand tussen gronden met open teeltvormen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en woningen of andere gevoelige bestemmingen. Bij fruitteelt is het gebruikelijk om 50 meter afstand te hanteren tussen teelt en woningen. Er is geen gezondheidskundige onderbouwing voor deze afstand, deze afstand is er op basis van jurisprudentie. Het houden van een afstand van 50 meter werd geacht ervoor te zorgen dat er sprake was van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Aangezien de gronden waar sierteelt plaatsvindt zich op circa 50 meter afstand bevinden van de beoogde woning binnen het plangebied, wordt voldaan aan de afstandsgrens van 50 meter die volgt uit de jurisprudentie. Nadere maatregelen of nader onderzoek is dan ook niet van toepassing. Er is daarbij geen aanleiding om te vermoeden dat in de feitelijke situatie sprake is van een grotere milieubelasting dan op basis van de richtafstand kan worden verwacht. Om de al dan niet aanwezige blootstelling verder te beperken kunnen de volgende blootstellingsbeperkende maatregelen worden getroffen:

- Bij eten van groenten of fruit uit eigen tuin deze extra goed wassen;
- Als de teler bezig is met bespuiten, dan de ramen sluiten en binnenblijven. Houd ook de huisdieren binnen en hang de was niet buiten te drogen als er wordt gespoten;
- Schoenen uittrekken bij binnenkomst van de woning.

Voor het gebruik van de gronden als weiland is geen activiteit opgenomen in de richtafstandenlijst van de VNG-publicatie. Wel zijn er richtafstanden voor het fokken en houden van graasdieren. Deze activiteiten gaan uit van de locatie op het erf van de boerderij waar ook de stallen zijn. Hier kunnen geur emitterende activiteiten plaatsvinden, zoals geur door het opslaan van mest, het opslaan van kuilvoer, vaste bijvoedermiddelen of door het houden van de dieren in de stallen zelf. Er zijn geen boerderijen met stallen in de directe omgeving van de beoogde woning. Om die reden kan worden gesteld dat het feitelijke gebruik van de gronden als weiland geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Ook ligt het gezien de aard en afmetingen van de percelen (langwerpig, smal en deels met een wandelpad) die nu gebruikt worden als weiland in de toekomst een ander agrarisch gebruik zullen kennen dat mogelijk hinder oplevert.

Concluderend kan worden gesteld dat door het voldoen aan de richtafstand er voor de gebruikers van de woning een goed woon-en leefklimaat wordt gegarandeerd, zonder dat het nabijgelegen sierteeltbedrijf wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Tot slot kan worden meegenomen dat binnen het landgoed 'Oudshoorn' op vergelijkbare, dan wel niet kortere, afstand tot de betreffende agrarische gronden woningbouw mogelijk is gemaakt. Hiermee kan ook worden geconcludeerd dat de beoogde woning eveneens op een passende afstand tot deze gronden is gesitueerd, en ook geen nieuwe belemmering vormt voor het nabijgelegen sierteeltbedrijf.

4.9.4 Conclusie

Er is geen sprake van bedrijvigheid in de omgeving die belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Geluid

4.10.1 Algemeen

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woning. Dit betreft een geluidgevoelig gebouw, hetgeen betekent dat beoordeeld moet worden of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In voorliggende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

4.10.2 Wettelijk kader

In voorliggende situatie is de Omgevingswet het toetsingskader voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast hebben gemeenten doorgaans nog een eigen geluidbeleid.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Binnen de Omgevingswet zijn de regels voor de fysieke leefomgeving gebundeld in één wet. Door deze wet is er niet alleen sprake van een juridische wijziging, maar wordt ook het beoordelingskader voor diverse omgevingsaspecten, waaronder geluid, gewijzigd. In het Omgevingsplan legt de gemeente het beleid ter bescherming tegen geluid voor de gemeente vast. Hierbij gelden de eisen en randvoorwaarden uit de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het Bkl worden ten aanzien van geluid de volgende nieuwe termen geïntroduceerd:

- standaardwaarde: een geaccepteerd geluidniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken;
- grenswaarde: een grens waarvan alleen bij uitzondering (zoals bij zwaarwegende belangen) en met geluidbeperkende maatregelen kan worden afgeweken.

De standaardwaarde voor geluid vertegenwoordigt een geaccepteerd geluidniveau. Als aan de standaardwaarde voldaan wordt, is geen nadere afweging of besluitvorming nodig. Een hogere waarde is toegestaan indien redelijkerwijs geen geluidbeperkende maatregelen gerealiseerd kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen, of de overschrijding door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt. Een overschrijding niet hoger dan de grenswaarde kan door de gemeente toelaatbaar worden geacht. Bij het overschrijden van de standaardwaarden dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel worden

betrokken (art. 5.78ab lid 1 Bkl). Tevens dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid² op het geluidgevoelige gebouw worden beoordeeld (art. 5.78ac Bkl) en dient het gezamenlijke geluid³ te worden vastgelegd (art. 5.78ad Bkl).

In tabel t 4.6 is een overzicht gegeven van standaardwaarden en grenswaarden op de gevels van geluidgevoelige gebouwen die zijn gelegen binnen geluidaandachtsgebieden.

t 4.6 Standaardwaarden en grenswaarden voor geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Geluid bronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	55 L _{den} 45 L _{night}

Hierbij wordt opgemerkt dat voor de provinciale weg N460 nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld. Dit betekent dat op basis van de overgangsbepalingen uit de Aanvullingswet geluid Omgevingswet de Wet geluidhinder nog van toepassing is op de provinciale wegen. Voor de provinciale weg geldt daarom een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, en – vanwege de buitenstedelijke ligging van de beoogde ontwikkeling – een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Deze geluidbelasting is inclusief aftrek⁴ conform artikel 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012.

Conform artikel 110a lid 5 Wgh kan een hogere waarde dan 48 dB verleend worden indien de toepassing van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van een weg van de gevel van de betrokken woningen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Omgevingsplan

In het omgevingsplan van gemeente Alphen aan den Rijn zijn vooralsnog geen verdere regels opgenomen die relevant zijn voor de beoordeling voor wegverkeerslawaaï.

² Het geluid door geluidbronsoorten en andere geluidbronnen bij elkaar opgeteld waarbij is gecorrigeerd voor de mate van hinderlijkheid.

³ Het geluid van geluidbronsoorten en andere geluidbronnen bij elkaar opgeteld waarbij niet is gecorrigeerd voor de mate van hinderlijkheid.

⁴ Deze aftrek is bedoeld om de effecten van toekomstig stiller verkeer in rekening te brengen.

Lokaal geluidbeleid

Geluidbeleid Wet geluidhinder

Het beleid van de gemeente Alpen aan den Rijn aangaande het verkrijgen van hogere grenswaarden is verwoord in de "Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland, d.d. 8 oktober 2018". In dit beleid is opgenomen dat hogere grenswaarden worden toegekend indien, ondanks de hogere geluidbelasting, een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. Om dit doel te bereiken zijn gemeentelijke eisen geformuleerd. De eisen gelden voor alle geluidsoorten (weg/spoor/industrie). De eisen hebben betrekking op de volgende aspecten:

- geluidluwe zijde;
- geluidluwe buitenruimte;
- woningindeling en gebruik van de woningen;
- afscherpende werking.

Uit het geluidbeleid volgt onder meer dat woningen in principe een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte dienen te krijgen als er sprake is van een geluidbelasting van meer dan:

- 53 dB ten gevolge van wegverkeerslawaai;
- 60 dB ten gevolge van railverkeerslawaai;
- 55 dB(A) ten gevolge van industrielawaai.

Daarnaast bevat elke woning in beginsel ten minste 1 verblijfsruimte die niet aan de hoogst geluidbelaste zijde is gesitueerd. Een gevel kan aangemerkt worden als geluidluw indien de geluidluwe zijde een geluidbelasting kent van:

- ten hoogste 48 dB (inclusief aftrek ex artikel 3.4 Rmg 2012) voor wegverkeer;
- ten hoogste 55 dB voor wegverkeer;
- ten hoogste 50 dB(A) voor industrielawaai.

Geluidbeleid Omgevingswet

Vooralsnog is door de gemeente dan wel de Omgevingsdienst Midden-Holland geen geluidbeleid vastgesteld in het kader van de Omgevingswet. Wel is aangegeven dat de 'Beleidsregel hogere waarden 2018 regio Midden-Holland' van Omgevingsdienst Midden-Holland alsnog van kracht is. Dit beleid gaat echter nog uit van de normen uit de Wet geluidhinder. In een separate memo 'Werkwijze beleidsregel 2018 in relatie tot Omgevingswet' d.d. 23 mei 2024 is derhalve aangegeven hoe – totdat het beleid geheel is herschreven - omgegaan dient te worden met de normen nu de Omgevingswet in werking is getreden.

Uit deze memo volgt dat als de standaardwaarde als gevolg van de relevante wegen met meer dan 5 dB wordt overschreden:

1. dan moet de woning of het andere geluidsgevoelige gebouw worden gerealiseerd met een geluidsluwe gevel; en
2. ten minste één buitenruimte moet dan aan een geluidsluwe gevel liggen.

De geluidsluwe gevel wordt daarbij gedefinieerd als een gevel van een gebouw waar wordt voldaan aan de standaardwaarde.

Bovendien geldt dat hoogstens één gevel een waarde mag kennen boven de maximale grenswaarde.

4.10.3 Beoordeling

In voorliggende situatie is sprake van de realisatie van een woning, hetgeen een geluidgevoelig gebouw betreft. Dit betekent dat het geluid van gemeentewegen en provinciale wegen beoordeeld dient te worden op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), en de overgangsbepalingen uit de Aanvullingswet geluid Omgevingswet.

Door Peutz is derhalve in 2025 nader onderzoek (bijlage 4) uitgevoerd naar het geluid als gevolg van wegverkeerslawaai. Sprake is van een ligging binnen het geluیدااندachtsgebied van gemeentewegen en provinciale wegen. Er is in de omgeving van het plangebied geen sprake van overige geluidbronsoorten waar standaard- en grenswaarden voor zijn opgenomen in het Bkl.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het hoogst berekende geluid ten gevolge van het wegverkeer over gemeentewegen 39 dB is. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB alsook de grenswaarde van 70 dB.

Voor de N460 geldt dat – vanwege het feit dat nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld – op basis van de overgangsbepalingen uit de Aanvullingswet geluid Omgevingswet nog getoetst dient te worden aan de Wet geluidhinder. Uit akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer over de provinciale wegen N460 maximaal 47 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alsook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet overschreden.

Op basis van akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de beoogde woning vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De beoogde woning kent bovendien meerdere geluidluwe gevels alsmede geluidluwe buitenruimte. Daarnaast zal worden voldaan aan de nieuwbouweisen uit het Bbl. Hiermee wordt gesteld dat sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10.4 Conclusie

Sprake is van de ligging in het geluیدااندachtsgebied van gemeentewegen en de geluidzone van provinciale wegen. Er is daarbij geen sprake van een overschrijding van de standaardwaarde dan wel voorkeursgrenswaarde. De beoogde woning kent bovendien meerdere geluidluwe gevels alsmede geluidluwe buitenruimte. Daarnaast zal worden voldaan aan de nieuwbouweisen uit het Bbl. Hiermee kan geconcludeerd worden dat sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van geluid.

4.11 Water

4.11.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijke effecten op de inrichting van het watersysteem en de waterberging/-afvoer. In deze paragraaf wordt het aspect water inzichtelijk gemaakt.

4.11.2 Wettelijk kader

Europees beleid

In 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water vastgesteld met als doel het bereiken van een goede toestand in de wateren in de gemeenschap en het bijdragen aan de beschikbaarheid van voldoende oppervlaktewater en grondwater van een goede kwaliteit voor een duurzaam, evenwichtig en billijk gebruik van water.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. In het Nationaal Waterplan, opgesteld in december 2015, zijn de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050 opgenomen. Het Nationaal Waterplan streeft naar het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De Omgevingswet vereist dat waterschappen elke 6 jaar de aanpak van hun watertaken vastleggen in een waterbeheerprogramma. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028.

In dit document beschrijft het Hoogheemraadschap haar visie voor de toekomst. Als waterexpert ziet Hoogheemraadschap van Rijnland daarbij mogelijkheden zijn kerntaken te koppelen aan 5 maatschappelijke opgaves:

1. bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
2. tegengaan van bodemdaling;
3. versterking van de biodiversiteit;
4. energieneutraal werken;
5. Nederland circulair in 2050.

In het programma staat vervolgens beschreven hoe de werkzaamheden op het toekomstbeeld worden afgestemd. Het programma is opgebouwd uit de volgende speerpunten:

- Waterveiligheid
- Voldoende water
- Schoon en gezond water

- Waterketen
- Rijnland duurzaam en circulair
- Rijnland klimaatadaptief

Elk waterschap hanteert bovendien haar eigen regionale regels. Deze regels zijn opgenomen in de Waterschapsverordening. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een impact hebben op het lokale watersysteem. Een toename van het verhard oppervlak kan bijvoorbeeld neerslag versneld tot afvoer laten komen. In de Waterschapsverordening staan de regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Hierin staat wat wel en niet mag met betrekking tot het lokale watersysteem.

Gemeentelijke beleid

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft haar beleid met betrekking tot hoe wordt omgegaan met water binnen de gemeente vastgelegd in het Gemeentelijk Watertaken Programma 2025 – 2028 (hierna: GWP). Dit document is vastgesteld door het college van de gemeente Alphen aan den Rijn op 17 december 2024 en geldig vanaf 1 januari 2025.

In dit document beschrijft de gemeente Alphen aan den Rijn hoe zij omgaat met stedelijk afvalwater, regenwater (hemelwater) en grondwater in de buitenruimte.

4.11.3 Beoordeling

De impact van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem is nader beoordeeld.

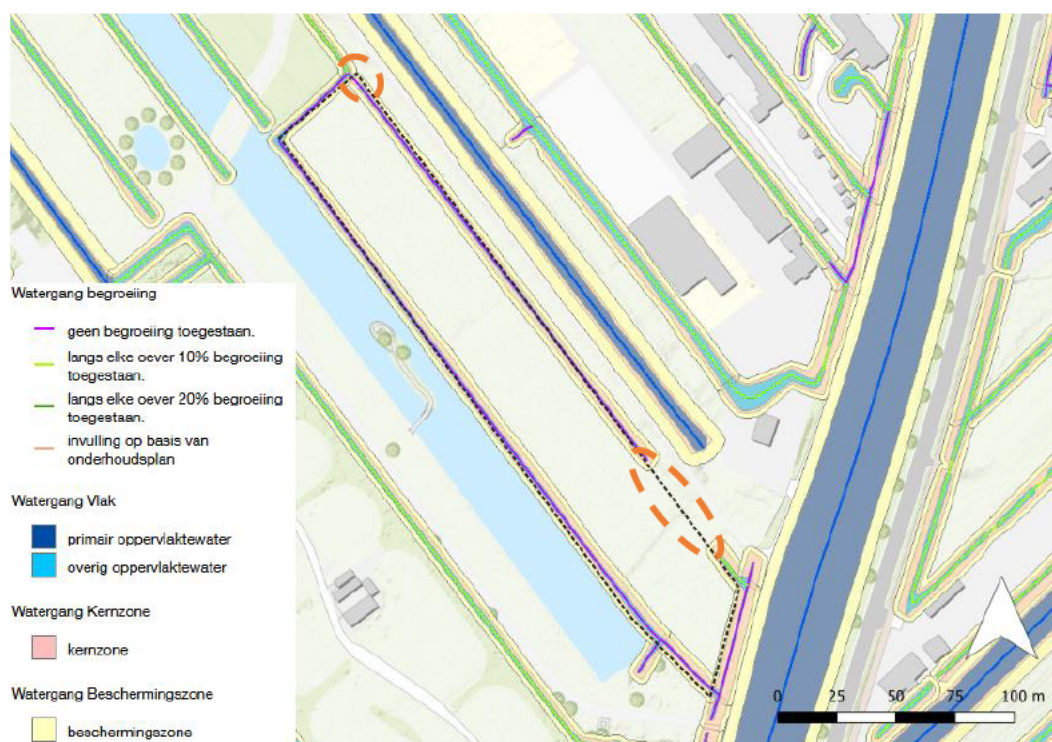
Kenmerken gebied

Volgens het GWP bevindt de locatie zich in het buitengebied en in een veenweidelandschap. Het buitengebied is de minst dichte bebouwingsvorm. In het buitengebied bevindt zich nauwelijks riool. In de 14e eeuw is tijdens de grote ontginning het veenweidelandschap ontstaan. Sloten zijn voor ontwatering van het gebied haaks op de Gouwe en de Rijn gegraven. Door bodembelasting (zetting), inklinking en veenoxidatie is er sprake van bodemdaling. Gestreefd wordt om veenoxidatie tegen te gaan door een mogelijke verhoging van de grondwaterstand. Door de bodemdaling en hoge grondwaterstand is er weinig ruimte in de bodem om water vast te houden. In het veenweidelandschap wordt het hemelwater van oudsher via de vele watergangen afgevoerd, geïnfiltreerd naar de diepe ondergrond en daarnaast is ook sprake van verdamping.

De beoogde ontwikkeling bevindt zich verder in het Peilgebied: Polder Oudshoorn Noord met code PBS_OR-4.18.1.1. Het zomer- en winterpeil bedragen in dit gebied respectievelijk -2,38 m en -2,43 m NAP.

Oppervlaktewater

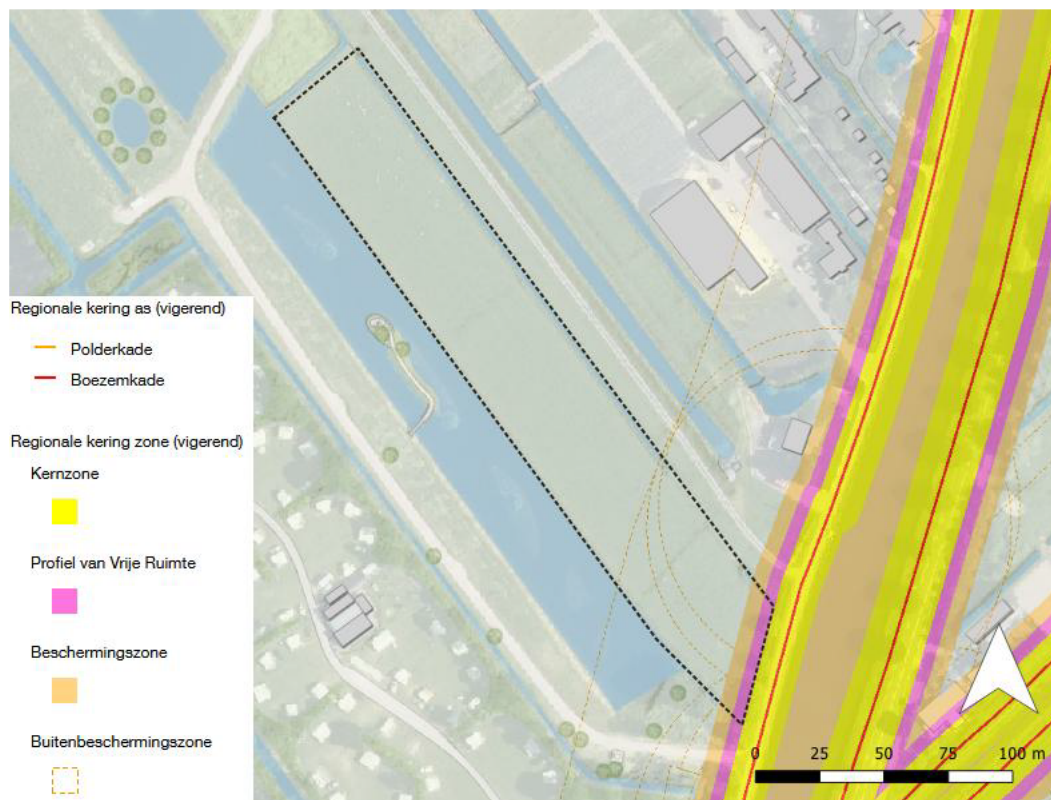
Het plangebied betreft een terrein waarbij geen sprake is van grote wateroppervlakten. Aan de zijden van het plangebied bevinden zich enige overige watergangen, zie figuur f 4.3. Alsmede bevindt het Aarkanaal, wat een primaire watergang is, zich op korte afstand van het plangebied. Deze watergangen zullen in stand blijven, en deels worden doorgetrokken en verbreed.



f 4.3 Uitsnede legger oppervlaktewateren, plangebied wordt weergegeven met zwart. Met oranje wordt het gebied weergegeven waar de watergang wordt doorgetrokken.

Waterveiligheid

Daarnaast is langs de Westkanaalweg een regionale waterkering gesitueerd, zie figuur f 4.4. De beoogde ontwikkeling behelst echter geen wijzigingen die leiden tot een vergunningplicht ten aanzien van deze waterkering. De waterkering wordt in stand gehouden.



f 4.4 Uitsnede legger waterkeringen

Waterhuishouding

In het buitengebied legt de gemeente geen riool of voorzieningen aan. De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van afvalwater. Op korte afstand van het perceel is drukriolering aanwezig. De woning dient voor de afvoer van het vuilwater op deze riolering te worden aangesloten. Daarvoor moet het vuilwater eerst van de woning naar een punt bij de Westkanaalweg worden gebracht en vandaar wordt de aansluiting op het riool gerealiseerd.

Het GWP stelt verder dat het verwerken en transporteren van hemelwater in het beginsel een verantwoordelijkheid is van de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet 'redelijkerwijs' voldoende mogelijkheden hebben voor het transporteren en verwerken van overtollig hemelwater. Voor het buitengebied geldt volgens het GWP dat de perceeleigenaar zelf het hemelwater naar het oppervlaktewater transporteert.

Het hemelwater dat op de gebouwen of bestrating valt, wordt in voorliggende situatie rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd van de zuidwestelijk gelegen watergang of wordt op het maaiveld geloosd. Dit kan rechtstreeks van het dak of middels een goot en een hemelwaterafvoer. Indien een hemelwaterafvoer wordt gebruikt, wordt deze zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp. Bovendien wordt het hemelwater (deels) opgevangen, en hergebruikt.

Het waterpeil van deze watergang zal als gevolg van deze ontwikkeling geen significante wijziging ondergaan. Het hoogheemraadschap is voor lozingen van het hemelwater op het oppervlaktewater het bevoegde gezag.

De beoogde ontwikkeling heeft verder in zijn geheel een beperkte invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Wateroverlast en toename verharding

Een toename van het verharde oppervlak heeft negatieve gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater stroomt versneld af.

In voorliggende situatie is de hemelwaterafvoer losgekoppeld van de riolering. Het hemelwater kan op het oppervlaktewater of maaiveld worden geloosd. Dit kan eventueel wateroverlast veroorzaken. Compensatie in de vorm van waterberging of infiltratie is mogelijk noodzakelijk om de negatieve effecten op te heffen.

In de huidige situatie is geen sprake van verharding ter plaatse van het plangebied. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het verharde oppervlak toenemen. De footprint van de beoogde bebouwing bedraagt maximaal 240 m². Afhankelijk van de grootte van de toename aan verhard oppervlak gelden er bergingseisen. Echter moet volgens het hoogheemraadschap pas bij een toename groter dan 500 m² aan verhard oppervlak waterberging worden aangelegd, ter grootte van 15% van de toename verhard oppervlak. Dit is – ook in combinatie met mogelijke bestrating – niet aan de orde.

Het GWP stelt dat bij nieuwbouw een bui van 70 mm in 1 uur zonder schade in de panden verwerkt dient te worden. In het plangebied, en diens directe omgeving, is sprake van voldoende bergingscapaciteit. Er is hiermee voldoende waterbergend vermogen om ook de piekbelasting van hemelwater op te vangen.

4.11.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling zal naar alle verwachting geen negatieve effecten hebben op het lokale watersysteem. De kwaliteit, kwantiteit en veiligheid van het water blijven gewaarborgd. Derhalve levert het aspect water geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid en klimaat

Als er te veel broeikasgassen (zoals CO₂ en methaangas) in de lucht komen, stijgt de temperatuur op aarde. Hierdoor verandert het klimaat, stijgt de zeespiegel en kunnen planten of dieren verdwijnen. In het kader van duurzaamheid is het dan ook van groot belang dat er rekening wordt gehouden met het klimaat. Nieuwbouw biedt kansen voor duurzaamheid. Er dient bewuster met het milieu te worden omgegaan om zodoende de aarde ook voor toekomstige generaties leefbaar te houden. Daarom hebben bijna alle landen in 2015 in Parijs het klimaatakkoord ondertekend. Het akkoord heeft als doel de

opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder 2 graden Celsius, met een duidelijk zicht op 1,5 graden Celsius.

In het klimaatakkoord zijn landelijk afspraken gemaakt over hoe te verduurzamen. Zo is afgesproken de CO₂ uitstoot in 2030 met bijna de helft ten opzichte van 1990, en in 2050 met 95%, te verminderen. Ook gemeente Alphen aan den Rijn zet zich sterk in voor een duurzame en klimaatbestendige toekomst.

Gemeente Alphen aan den Rijn wil in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig zijn, met een diversiteit aan plant- en diersoorten. Dit is dan ook de reden dat er geïnvesteerd wordt in een duurzame toekomst. Het doel is een leefomgeving waarin inwoners gezond kunnen wonen, werken en leven. Niet alleen nu, maar ook voor de toekomstige generaties. In dat kader heeft gemeente Alphen aan den Rijn haar ambities tot aan 2030 uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Dit programma wordt elke 2 jaar geactualiseerd. In het meest recente programma, te weten het 'Duurzaamheidsprogramma 2021 – 2030', zijn de ambities tot en met 2030 opgenomen. Hierin staan de volgende 3 transities centraal:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame energieopwekking en -opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leidt tot minder CO₂ uitstoot.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit. Binnen dit thema spelen onderwerpen als het voorkomen van wateroverlast en hittestress, het inspelen op droogte en bodemdaling en het stimuleren van diversiteit in planten en dieren.
- De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. In een lineaire economie winnen we grondstoffen, gebruiken die voor de productie van artikelen en gooien deze artikelen na gebruik weer weg. In een circulaire economie bestaat geen afval en gebruiken we grondstoffen telkens opnieuw. We gaan verantwoord om met schaarse grondstoffen, proberen CO₂-uitstoot zoveel mogelijk te voorkomen en ontwikkelen nieuwe verdienmodellen.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een impact hebben op het milieu. Voor de beoogde ontwikkeling zal gestreefd worden naar het beperken van de CO₂-voetafdruk, door bewust om te gaan met bouwmaterialen en fossiele brandstoffen. De beoogde woning betreft nieuwbouw waar duurzaamheid sterk in het ontwerp zal worden meegenomen. De energie- en milieuprestatie zal dan ook een zo laag mogelijke druk op het milieu leggen. De beoogde ontwikkeling kent in de toekomst een geringe milieubelasting. In ieder geval staat vast dat de beoogde ontwikkeling niet op aardgas wordt aangesloten. Tevens zal groen geïntegreerd worden in de gehele uitwerking van het plan. Er is immers sprake van de realisatie van een landgoed met kwalitatief hoogwaardig groen. Doordat bij de ontwikkeling van het landgoed een meer divers landschap ontstaat, waarbij tevens bomen en struiken worden aangeplant, zal de biodiversiteit binnen het plangebied toenemen en zullen meerdere soorten zich binnen het plangebied kunnen vestigen. Dit is alleen gunstig met het oog op de toekomstbestendigheid.

Ook klimaatadaptie is een thema dat met zorg meegenomen zal worden. In Nederland krijgen we namelijk steeds vaker te maken met zware buien, langdurige droogte en extreme hitte. Om ons tegen de gevolgen daarvan te beschermen, is het nodig dat we hier rekening mee houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Onder andere hitte, langdurige droogte, overstromingsrisico, bodemdaling, biodiversiteit en extreme neerslag zijn thema's die van belang zijn om mee te wegen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de beoogde ontwikkeling wordt voldoende ruimte gegeven aan groen en water, hetgeen ervoor zorgt dat sprake is van een klimaatbestendige woon- en leefomgeving.

4.13 Gezondheid

Binnen het onderwerp gezondheid worden alle aspecten verstaan die de fysieke gezondheid van mensen in het gebied en de omgeving bepaalt en/of bevordert. Dit gaat ook over de mogelijkheden voor bewoners en omwonenden voor recreatie en sport. Opgemerkt wordt dat nagenoeg alle aspecten (zoals geluid, luchtkwaliteit etc.) die behandeld worden in het voorliggende document van invloed zijn op de gezondheid. Deze onderwerpen worden derhalve niet nogmaals behandeld in voorliggende paragraaf.

Een van de aspecten die van groot belang is voor een gezonde leefomgeving betreft groen. Groen heeft positieve effecten op de gezondheid van personen en draagt ook bij aan de opgaven in relatie tot klimaatadaptatie. Groen zorgt onder andere voor waterberging, verkoeling, en geeft ruimte aan flora en fauna. Zoals reeds blijkt uit voorliggend document is dit ook iets wat sterk is verankerd binnen de beoogde ontwikkeling. Er is immers sprake van een ontwikkeling van een landgoed waar juist de natuurwaarden centraal staan. De inrichting van het plangebied draagt bovendien bij aan een gezonde levensstijl. Gezond gedrag wordt gestimuleerd doordat er een wandelpad binnen het plangebied wordt gerealiseerd (zie paragraaf 2.2). Hiermee is sprake van toegankelijk groen wat mogelijkheden biedt tot recreëren en bewegen.

4.14 Milieueffectrapportage

4.14.1 Wettelijk kader

Op grond van de Omgevingswet is het verplicht ten aanzien van plannen en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (mer) te doorlopen. De mer is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'mer-plichtige activiteiten' waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'mer-beoordelingsplichtige activiteiten' waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu (indien significant wordt een MER opgesteld).

4.14.2 Beoordeling

Om te kunnen beoordelen of de verplichting bestaat een mer-(beoordelings)procedure te doorlopen, dienen de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden getoetst te worden aan de categorieën uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

De beoogde ontwikkeling kan – ondanks dat sprake is van een ligging buiten stedelijk gebied – mogelijk gezien worden als een activiteit die valt onder categorie 'J11 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is, en er een mededeling in het kader van de mer-beoordeling opgesteld dient te worden.

Hierbij wordt opgemerkt dat de definitie stedelijk ontwikkelingsproject ruimte voor interpretatie kent. Doorgaans wordt woningbouw onder een dergelijk project geschaard. In voorliggende situatie is het gezien het kleinschalige karakter van de beoogde ontwikkeling echter niet evident dat ook daadwerkelijk als stedelijk ontwikkelingsproject zou moeten worden gezien. Desalniettemin wordt dit aspect met zorg beschouwd in voorliggend document.

Bij de mer-beoordeling staat centraal of door voorgenomen activiteiten aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt kunnen worden. Conform bijlage III van de Europese richtlijn voor milieueffectbeoordeling vindt de beoordeling plaats aan de hand van vier hoofdcriteria:

- de kenmerken van de activiteiten (omvang, verontreiniging en hinder);
- de locatie waar de activiteit plaatsvindt (kwetsbaarheid grondgebruik, landschap, bevolkingsdichtheid);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben (bereik, grootte, complexiteit, duur, omkeerbaarheid van het effect);
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie met andere projecten).

In voorliggend document zijn bovenstaande criteria reeds beschouwd, en kan dit document derhalve eveneens gezien worden als de mededeling in het kader van de mer-beoordeling. Gezien de aard en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling en het feit dat de wijziging geen betekenisvolle milieueffecten tot gevolg heeft kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben. Een MER is dan ook niet nodig.

4.14.3 Conclusie

Dit aspect levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling, daar geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

5 Juridisch kader

5.1 Preamble

De regels vangen aan met een preambule. Deze geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moet worden. Dit TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De beoogde ontwikkeling op deze locatie is in strijd met het van het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Alphen Stad', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Dit TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van dit TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22g van het omgevingsplan.

5.2 Systeem van de planregels

Voor de systematiek van dit TAM-omgevingsplan is aangesloten bij het nieuwe deel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn, dat momenteel nog in ontwikkeling is.

Het TAM-omgevingsplan fungeert als toetsingskader voor bouwplannen op de planlocatie alsmede vormt het TAM-omgevingsplan een bindend kader voor het gebruik van gronden en opstellen op de planlocatie. Via dit TAM-omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijkeplannen.nl het omgevingsplan gewijzigd. De regels van het TAM-omgevingsplan zijn onderverdeeld in:

- Algemene bepalingen (Afdeling 22g.1);
- Doelen (Afdeling 22g.2);
- Normen in de fysieke leefomgeving (Afdeling 22g.3);
- Benutten van de fysieke leefomgeving (Afdeling 22g.4);
- Beschermen van de fysieke leefomgeving (Afdeling 22g.5).

5.2.1 Afdeling 22g.1 - Algemene bepalingen

In deze afdeling staan de begripsbepalingen en overige bepalingen. Artikel 22g.1 Begripsbepalingen In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die specifiek gelden voor dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 22g.1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die specifiek gelden voor dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 22g.2 Milieubelastende activiteiten: voorrangsbepaling

In dit artikel is een voorrangsbepaling voor milieubelastende activiteiten aangegeven.

Artikel 22g.3 Normadressaat

In dit artikel staat de normadressaat. Dit is degene op wie de wettelijke verplichting rust om de norm na te leven.

Artikel 22g.4 Meetbepaling: m en m² en artikel 22g.5 Meetbepaling: overig

In deze artikelen wordt beschreven hoe voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan bepaalde maten gemeten moeten worden.

Artikel 22g.6 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

In dit artikel staan de regels beschreven over maatwerkvoorschriften die kunnen worden gesteld over de regels in dit TAM-omgevingsplan, en over vergunningvoorschriften die aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden in dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 22g.7 Toepassingsbereik

Doordat een TAM-omgevingsplan er niet automatisch voor zorgt dat de regels op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan komt te gelden, komen te vervallen, moet een toepassingsbereikbepaling in het plan worden opgenomen. Deze bepaling regelt dat de regels uit de bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet meer van toepassing zijn op de locatie waarvoor dit TAM-omgevingsplan is opgesteld. In het tweede lid is een voorrangsbepaling opgenomen voor onderdelen van dit TAM-omgevingsplan die afwijken van de bruidsschat, omdat deze niet of onvoldoende toeziet op hetgeen vanuit gemeentelijk beleid gewenst is en/of nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Hiermee is het mogelijk om af te wijken van de bruidsschat op het moment dat deze in strijd is met dit TAM-omgevingsplan. In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 22g.8 Aanvraagvereisten

In dit artikel staat dat de aanvraagvereisten, die in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan staan, ook van toepassing zijn op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 22g.9 Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel staat beschreven dat het verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toebedeelde functies.

Artikel 22g.10 Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel voorkomt dat, wanneer volgens de regels van dit TAM-omgevingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.2.2 Afdeling 22g.2 – Doelen

In deze afdeling staan de doelen van het TAM-omgevingsplan aangegeven.

5.2.3 Afdeling 22g.3 – Normen in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk staan concrete en objectieve regels, zowel voor de toedeling van functies aan locaties (normen voor gebieden) als normen voor bouwwerken en andere constructies. Het bevat regels over welke functies op welke locaties zijn toegestaan en normen die zien op bijvoorbeeld situering, bouwhoogte, goothoogte, en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken. De normen zijn actief geformuleerd en gelden voortdurend, onafhankelijk van de toestemming.

In het plangebied komen in totaal twee functies voor: namelijk wonen en natuur - recreatie. Binnen de functie wonen is het gebruik van gronden en bouwwerken voor woningen toegestaan. Daarnaast zijn ondergeschikte functies zoals een beroep/bedrijf aan huis toegestaan binnen de functie wonen.

5.2.4 Afdeling 22g.4 – Benutten van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk landen in beginsel alle regels die zien op:

- De toestemming rondom het bouwen van bouwwerken;
- De toestemming rondom het wijzigen van gebruik van locaties.

Het bevat verder regels over de aanvraagvereisten en beoordelingscriteria voor omgevingsvergunningen.

5.2.5 Afdeling 22g.5 – Beschermen van de fysieke leefomgeving

Hierin worden activiteiten geregeld die van invloed (kunnen) zijn binnen een gebied of gebieden waar een specifiek aspect van de fysieke leefomgeving bescherming nodig heeft. Denk bijvoorbeeld aan het uiterlijk van bouwwerken, waterveiligheid, vrije windgang voor molens, cultureel erfgoed en leefbaarheid. Door een beschermend regime aan een bepaald gebied te koppelen worden alleen die regels getoond die van toepassing zijn. Zo wordt op een locatie waar zich geen waterkering bevindt, iemand niet geconfronteerd met die regels. Een aandachtsgebied kan betrekking hebben op een deel van het ambtsgebied, maar ook van toepassing zijn binnen de gehele gemeente met daarbinnen differentiatie in beschermingsniveaus.

5.3 Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012 en de Werkafspraken TAM-omgevingsplan (geostandaarden.nl). Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies 'functieaanduidingen' worden benoemd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van de plannen alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De gemeente heeft haar gemeentelijke kosten via deze anterieure overeenkomst verzekerd.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een landgoed. Voor de realisatie van dit landgoed heeft de nodige participatie plaatsgevonden. Middels een inloophijeenkomst op 22 november 2024 zijn omwonenden geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Nog voor deze participatieavond heeft overleg plaatsgevonden met de meest directe burens, te weten de eigenaar van het landgoed Oudshoorn, Westkanaalweg 20 en Westkanaalweg 124 (Ter Aar).

Tijdens de participatieavond zijn diverse aandachtspunten meegegeven. Hierbij zijn alle bezoekers in de gelegenheid gesteld om suggesties te geven en vragen te stellen. Aangegeven werd dat men graag op de hoogte gehouden wil worden en/of graag mee wil denken over de verdere uitwerking. Hier zal invulling aan gegeven worden. Naar aanleiding van de uitkomsten van het participatieproces zijn enige aandachtspunten meegenomen in de uitwerking.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de uitwerking van het landgoed tijdens een intensief traject met de gemeente en landschapsarchitect tot stand is gekomen. Daarbij heeft een vooroverleg plaatsgevonden waarbij het concept plan is voorgelegd aan verschillende overleginstanties. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat de ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid. Daarbij heeft het aan te leggen wandelpad een positief effect op het recreatiegebied. De landschappelijk inpassing is akkoord bevonden. Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat het beleid van Rijnland duidelijk beschreven is. Het Hoogheemraadschap van Rijnland gaat ervan uit dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de aanwezige waterkering langs de Westkanaalweg en dat er geen toename van verhard oppervlak plaats vindt van meer dan 500 m². Indien er alsnog werkzaamheden zullen plaatsvinden binnen de zonering van de waterkering, er meer dan 500 m² verharding wordt aangebracht of werkzaamheden worden verricht binnen de beschermingszone van de watergangen, betreft dit mogelijk vergunning

technische handelingen en moet contact opgenomen worden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De riolering is/wordt met het Hoogheemraadschap van Rijnland afgestemd. De Veiligheidsregio Midden Holland (VRHM) heeft aangegeven de bestrijdbaarheid van een gebouwbrand niet goed te kunnen beoordelen. Dit komt vanwege de onduidelijkheid over de maatvoering, bochtstralen, aanwezigheid van offensieve bluswaterwinning en de aanwezigheid van defensieve bluswaterwinning. Een en ander wordt voor de omgevingsvergunning nader uitgewerkt en afgestemd met VRHM.

De ontwikkeling borduurt bovendien voort op het landgoed 'Oudshoorn', waarbij voor de totstandkoming hiervan ook de nodige afstemming heeft plaatsgevonden.

Aangezien slechts sprake is van één woning zal de impact op de omgeving zeer beperkt zijn. Het is dan ook niet de verwachting dat de beoogde ontwikkeling zal leiden tot een grote toename aan verkeer of overige ingrijpende effecten heeft om de omgeving. Hiermee wordt dan ook geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling maatschappelijk aanvaardbaar kan worden geacht.

Ter inzagelegging

De ontwerp wijziging omgevingsplan zal conform de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tegelijk met de ontwerp wijziging omgevingsplan worden op basis van een coördinatiebesluit ook de ontwerpbesluiten van de voor het project benodigde omgevingsvergunningen ter inzage gelegd. Tegen de ontwerp wijziging omgevingsplan en de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning kan eenieder tijdens de inzagetermijn zienswijzen indienen.

Dit rapport bevat 60 pagina's en 4 bijlagen.

Bijlage 1

Archeologisch onderzoek



Bijlage 2

Bodemonderzoek



Bijlage 3

Onderzoek stikstofdepositie



Bijlage 4

Akoestisch onderzoek

