

Bestemmingsplan Hogeveenseweg 17, Benthuisen

Toelichting

Gemeente Alphen aan den Rijn



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaanrijn.nl

www.alphenaanrijn.nl

Bestemmingsplan Hogeveenseweg 17, Benthuisen

Toelichting

Gemeente Alphen aan den Rijn

Colofon

Titel: Bestemmingsplan Hogeveenseweg 17, Benthuisen

Auteur(s):



Gemeente: Alphen aan den Rijn

Projectnaam: Hogeveenseweg 17, Benthuisen

Projectnummer: TOE01-20084-01h

Datum: 23 januari 2025

Status: Vastgesteld

Contactadres voor
deze publicatie: Accent adviseurs
Luchthavenweg 13^E
5657 EA EINDHOVEN
T 040 – 30 300 95
E contact@accentadviseurs.nl
I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.

Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Geldende beheersverordeningen en bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	9
2	Planvoornemen	10
2.1	Achtergrond	10
2.2	Bestaande situatie	10
2.3	Toekomstige situatie	13
3	Beleidskader	16
3.1	Nationaal beleid	16
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	25
4	Omgevingstoets	29
4.1	Bodem	29
4.2	Geluid	29
4.3	Luchtkwaliteit	31
4.4	Externe veiligheid	32
4.5	Bedrijven en milieuzonering	34
4.6	Parkeren en verkeer	36
4.7	Watertoets	39
4.8	Flora en fauna	45
4.9	Stikstofberekening	46
4.10	Archeologie	47
4.11	Cultuurhistorie	49
4.12	Duurzaamheid	50
4.13	Milieueffectrapportage	52

5	Juridische opzet	53
5.1	Plansystematiek	53
6	Haalbaarheid	55
6.1	Financiële haalbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	55

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke uitgangspunten
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
Bijlage 4: Quicksan externe veiligheid
Bijlage 5: Externe veiligheid buisleidingen
Bijlage 6: Verantwoording groepsrisico
Bijlage 7: Advies veiligheidsregio
Bijlage 8: Quicksan natuurwetgeving
Bijlage 9: Stikstofdepositie onderzoek
Bijlage 10: Archeologisch onderzoek
Bijlage 11: Notitie waterplan
Bijlage 12: Presentatie buurtoverleg
Bijlage 13: Brief stand van zaken
Bijlage 14: Nota van beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan “Hogeveenseweg 17” van de gemeente Alphen aan den Rijn.

1.1 Aanleiding

Bentwoud Holding heeft de wens om op de locatie Hogeveenseweg 17 te Benthuizen een recreatieve functie ten behoeve van recreatief nachtverblijf met bedrijfswoning en een burgerwoning te realiseren. De recreatieve functie zal een Bed & Breakfast (hierna B&B) betreffen waarbij de beoogde hoofddoelgroep bezoekers van de naastgelegen golfbaan Bentwoud zijn. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van de geldende beheersverordening ‘Bentwoud, Benthuizen 2018’. Een herziening van de beheersverordening door middel van een bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing

De planlocatie is gelegen aan de Hogeveenseweg N209 nabij de kern Benthuizen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Op de planlocatie is een oude boerderij gelegen met omringend akkerlandschap. De kern Benthuizen is gelegen tussen Zoetermeer, Alphen aan den Rijn, Gouda en Leiden. Het dorp heeft ongeveer 3.500 inwoners. Benthuizen ligt in het groene hart en door de gemeente loopt de HSL-Zuid lijn. De planlocatie is gesitueerd aan de noordkant van het gebied Bentwoud: een natuur/recreatiegebied waarin onder andere de golfbaan Bentwoud gelegen is.

Het plangebied omvat de kadastrale percelen sectie D, nummers 832, 833, 834, 835 en 760. De oppervlakte bedraagt circa 2,15 hectare. In Figuur 1 is een figuur opgenomen van de bestaande situatie.



Figuur 1: Overzicht plangebied

1.3 Geldende beheersverordeningen en bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende beheersverordeningen en bestemmingsplannen:

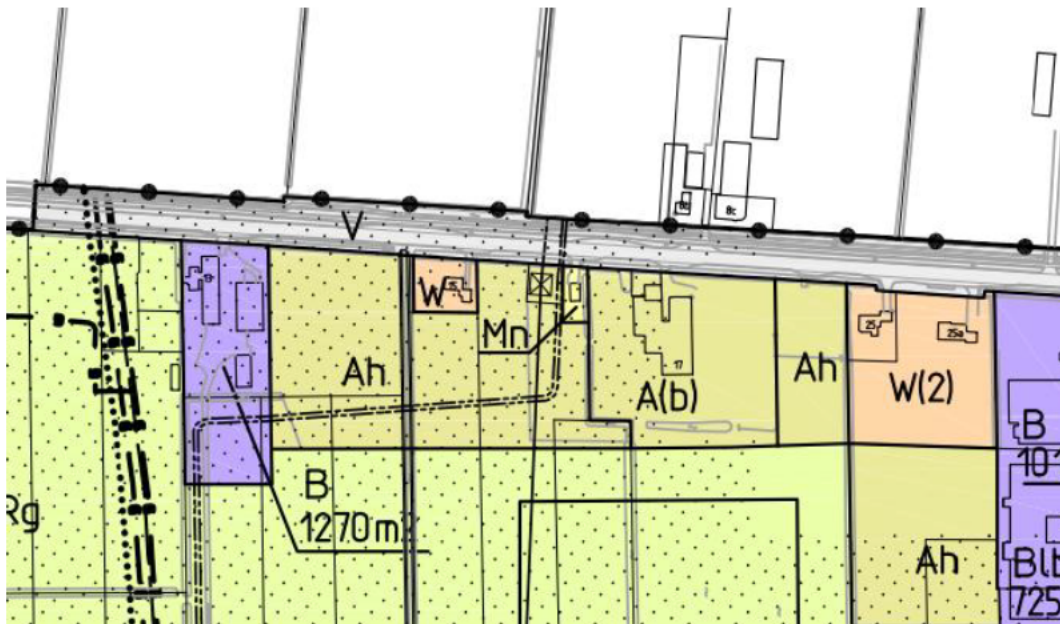
- 1 Beheersverordening "Bentwoud, Benthuisen 2018", vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2018.
- 2 Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2017.
- 3 Bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie", vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2019.
- 4 Beheersverordening "Cultuurhistorie", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2022.

Daarnaast geldt voor een gedeelte van het plangebied het inpassingsplan:

- 5 "Inpassingsplan Randstad 380 kV verbinding Beverwijk - Zoetermeer (Bleiswijk)", vastgesteld 3 september 2012.

1.3.1 Beheersverordening "Bentwoud, Benthuisen 2018"

Figuur 2 geeft een uitsnede van de verbeelding met aanduiding van het plangebied.



Figuur 2: uitsnede verbeelding beheersverordening "Bentwoud, Benthuizen 2018"

	agrarische doeleinden		maatschappelijke doeleinden
	bedrijfsdoeleinden		verkeersdoeleinden
	dagrecreatieve doeleinden		woondoeleinden

Ter plaatse van het plangebied geldt overwegend de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De gronden zijn onder meer bestemd voor agrarisch grondgebruik en hobbymatig gebruik. Gebouwen ten dienste van deze bestemming mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

Daarnaast gelden binnen het plangebied de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Maatschappelijke doeleinden'. Ter plaatse van de bestemming 'Woondoeleinden' zijn woningen en bijgebouwen toegestaan. Voor de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' geldt binnen de grenzen van het plangebied de subbestemming 'nutsvoorzieningen' (Mn), hier wordt een transformatorhuisje toegestaan.

Binnen de grenzen van het plangebied ligt tevens de bestemming 'Leidingen' ten behoeve van een ondergrondse hoogspanningsverbinding. Binnen een afstand van 5,5 meter zijn deze gronden mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding van 150 kV. Het westelijke gedeelte van het plangebied is ten slotte aangeduid als 'Archeologisch waardevol gebied'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

1.3.2 Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren"

Dit bestemmingsplan heeft als doel om uniform geldende bepalingen vast te stellen voor de gehele gemeente met betrekking tot parkeren. Op deze manier wordt de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid geborgd. In nieuw vast te stellen bestemmingsplannen zullen deze regels vervolgens standaard worden overgenomen.

1.3.3 Bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie"

Ter bescherming en veiligstelling van potentieel aanwezige archeologische waarden is voor de gehele gemeente Alphen aan de Rijn de archeologische verwachtingswaarde herzien. Met het parapluplan wordt vervolgens, waar nodig, de gronden voorzien van een dubbelbestemming. Ter plaatse van het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5'.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt dat het verboden is om werken uit te voeren die dieper reiken dan 0,3 meter onder maaiveld over een totale oppervlakte van 100 m² of meer. Dit tenzij er middels een goedgekeurd archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de gronden mogen worden vrijgegeven.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geldt dat archeologisch onderzoek enkel nodig is voor plangebieden groter dan 10.000 m² en ingrepen dieper dan 0,3 meter onder maaiveld.

1.3.4 Beheersverordening "Cultuurhistorie"

Ter plaatse van het plangebied zijn de gronden middels een beheersverordening bestemd als 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles' en 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)'.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient gemotiveerd te worden dat de aanwezige cultuurhistorische waarden als gevolg van de beoogde ontwikkeling behouden blijven, niet onevenredig worden aangetast, of de mogelijkheden tot herstel niet worden verkleind.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient gemotiveerd te worden dat de aanwezige cultuurhistorische waarden als gevolg van de beoogde ontwikkeling behouden blijven, niet onevenredig worden aangetast, of de mogelijkheden tot herstel niet worden verkleind.

1.3.5 Inpassingsplan "Randstad 380 kV verbinding Beverwijk – Zoetermeer (Bleiswijk)"

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de grenzen van het inpassingsplan "Randstad 380 kV verbinding Beverwijk – Zoetermeer (Bleiswijk)". Dit inpassingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een nieuwe 380 kV-hoogspanningsverbinding door de Randstad. Het gedeelte van dit inpassingsplan dat over het plangebied ligt kent echter geen bestemming en daardoor geen specifieke bestemmingsregels. Er wordt daarom niet aan dit plan getoetst.

1.4 Leeswijzer

De toelichting start na deze inleiding in hoofdstuk twee met een verdere uitleg op de huidige situatie en de beoogde toekomstige situatie. In hoofdstuk drie wordt het relevante beleid op gemeentelijk, provinciaal en nationaal niveau behandeld. In hoofdstuk vier worden de relevante omgevingsaspecten behandeld zoals flora/fauna, archeologie en akoestiek. De juridische opzet wordt besproken in hoofdstuk vijf. Ten slotte wordt in hoofdstuk zes de haalbaarheid toegelicht.

2 Planvoornemen

2.1 Achtergrond

De kern Benthuisen heeft een aantal recente veranderingen doorgemaakt op het gebied van gemeentegrenzen en gemeentenamen. Deze veranderingen zijn relevant op het gebied van geldende beleidsdocumenten. Tot 1991 was Benthuisen een zelfstandige gemeente. In 1991 ging Benthuisen tot de nieuwe gemeente Rijnveld behoren, die vanaf 1993 de naam Rijnwoude zou dragen. In 2011 is de gemeente Rijnwoude gefuseerd met de gemeenten Boskoop en Alphen aan den Rijn. Sinds 2014 is Benthuisen deel van de fusiegemeente Alphen aan den Rijn.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich langs de N209 tussen de steden Zoetermeer en Alphen aan den Rijn en maakt deel uit van de kern Benthuisen. Ten westen op circa 560 meter afstand is de Hogesnelheidslijn Schiphol – Antwerpen ofwel HSL traject gelegen. Direct ten zuiden van het plangebied ligt golfbaan Bentwoud, tevens de beoogde gebruiker van de B&B.



Figuur 3: Ligging grote schaal



Figuur 4: Ligging kleine schaal



Figuur 5: Aanzicht vanaf de N209

De bestaande situatie in en rond het plangebied is verder in beeld worden gebracht middels een analyse van de landschappelijke uitgangspunten. Deze landschappelijke analyse is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. In de analyse via de lagenbenadering het landschap in beeld gebracht. De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen, waarbij van onder naar boven gewerkt wordt. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotisch systeem. De volgende laag bevat verkeersnetwerken en energienetwerken. Tot slot de occupatielaag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

2.2.1 Ondergrond

Het plangebied ligt in een droogmakerij, waar het hoogteverschil ten opzichte van het ontgonnen gebied ten noorden ongeveer 2,6 meter bedraagt. Binnen het plangebied is er een hoogteschil van ongeveer 0,6 meter waarbij de bestaande boerderij hoger ligt dan het onbebouwde gebied. Vanaf een oude kaart uit 1815 is te zien dat de droogmakerij toen al aanwezig was. De Hogeveenseweg is ook te zien als een lint met bomen. Op de kaart uit 1850 is er meer bebouwing te zien langs het lint, waaronder de oude boerderij in het plangebied. Deze bebouwing bestaat uit twee lijnen, een deel direct langs de straatzijde en een ander deel iets daarachter. De kaart uit 1975 toont een uitbreiding van Benthuizen. Op de kaart is het rechte watersysteem in de droogmakerij duidelijk zichtbaar.

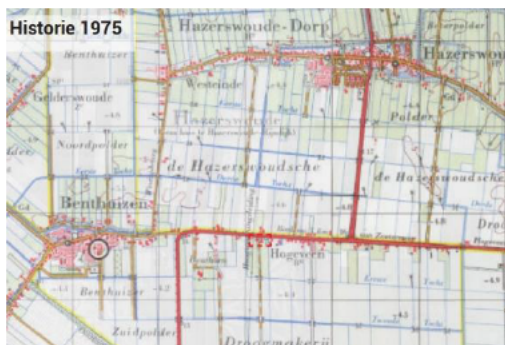
Op de kaart van 2005 zijn de eerste bossen van Bentwoud te zien met tevens de uitbreiding van Zoetermeer. Vervolgens is Bentwoud uitgebreid en de golfbaan gerealiseerd. Dit heeft de droogmakerij aan de zuidzijde van de Hogeveenseweg een ander karakter gegeven, met organisch gevormd water en enkele dichte bosgebieden. Er zijn tot 2023 meer droogmakerijen betrokken geweest bij de bosuitbreiding van Bentwoud. Op historische kaarten is verder te vinden dat de bestaande boerderij binnen het plangebied al in 1766 gebouwd is, dit maakt het één van de oudste gebouwen aan de Hogeveenseweg.



Figuur 6: Kaart historie 1815



Figuur 7: Kaart historie 1850



Figuur 8: Kaart historie 1975



Figuur 9: Kaart historie 2005

2.2.2 Netwerk

Het plangebied bevindt zich in het Nationaal Landschap Groene Hart. Water is een beeldbepalend element in deze omgeving. Het is ook duidelijk te zien dat de droogmakerij aan de zuidzijde van de Hogeveenseweg een ander karakter heeft dan de noordzijde, met meer organische vormen in plaats van rechte lijnen. Het plangebied ligt langs de N209 en aan de achterzijde van het plangebied bevindt zich de parkeerplaats van de golfbaan (momenteel een doodlopende weg). In de omgeving zijn veel recreatieve routes beschikbaar.

2.2.3 Occupatie

Aan de noordzijde van de Hogeveenseweg is voornamelijk agrarische bestemming, terwijl aan de zuidzijde meer variatie te vinden is, waaronder recreatie, bos en enkele bedrijven. Langs het lint zijn enkele rijksmonumenten te vinden, voornamelijk boerderijen. Deze dragen bij aan het karakter van de Hogeveenseweg als oud lint met agrarische uitstraling. Er is geen directe hinder van geluid, gasleidingen en bovengrondse hoogspanningsverbindingen. Wel loopt er een ondergrondse hoogspanningsleiding van Tennet door het plangebied, waar rekening mee moet worden gehouden. De nieuwe ontwikkeling houdt rekening met de aandachtspunten uit het Gebiedsprofiel Bentwoud-Rottmeren-Zuidplas.

2.3 Toekomstige situatie

De beoogde toekomstige situatie aan de Hogeveenseweg 17 is een recreatieve functie ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor maximaal 30 kamers in de vorm van een B&B, een bedrijfswoning en een burgerwoning. De B&B wordt opgericht met als beoogde hoofddoelgroep de gebruikers van de naast gelegen golfbaan. De recreatieve functie vormt een meerwaarde in het gebied met de golfbaan en andere recreatiemogelijkheden zoals diverse regionale loop- en wandelroutes. Gasten kunnen verblijven in de recreatieve functie met een optie tot een ontbijt in de ochtend. In Figuur 11 is een situatie schets opgenomen van de beoogde toekomstige situatie.

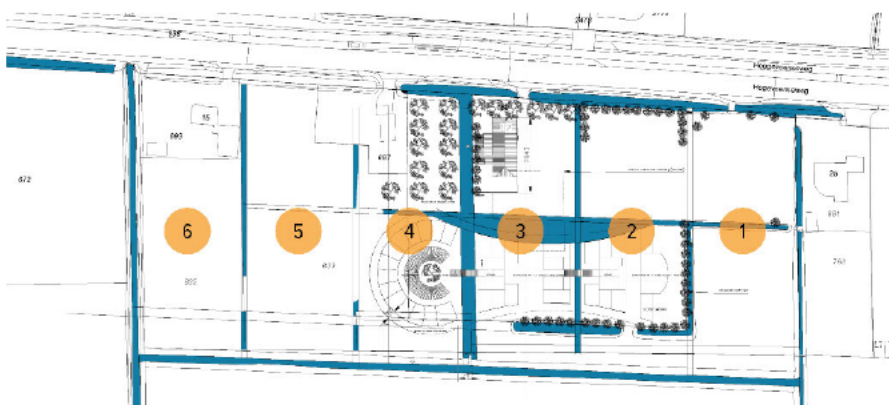
De cultuurhistorisch waardevolle boerderij (gelegen aan het lint) is geheel in verval en moet daarom worden gesloopt. Op deze plek wordt een nieuwe woning gebouwd met architectonische verwijzingen naar de huidige bebouwing. Deze kavel heeft/behoudt het karakter van een erf met rechte sloten en omsloten beplanting. De B&B zit erachter, in de tweede lijn. Deze wordt ontsloten via de golfbaan aan de zuidzijde. Voor een visualisatie van de beoogde ontsluiting van het plangebied wordt verwezen naar Figuur 15.



Figuur 10: Landschappelijke uitgangspunten en doorzichten



Figuur 11: Impressie vogelvlucht toekomstige situatie



Figuur 12: Stedenbouwkundig ontwerp met 6 polderstroken

De kamers van de B&B liggen groepsgewijs wat verder van elkaar af, zodat de zichtlijnen van de Hogeveenseweg naar de achterliggende golfbaan worden gehandhaafd. Daarnaast liggen er twee zichtlijnen ten oosten en ten westen van de 2 delen/hofjes van de B&B (tussen Hogeveenseweg 15 en 17 en tussen 17 en 25). Deze zichtlijnen moeten open gehouden worden.

Het water rondom de B&B wordt vormgegeven door de bestaande rechte sloten, zodat het past binnen het karakter van dit landschapstype Droogmakerij. Om het voor biodiversiteit interessanter te maken, kunnen de oevers flauwer en natuurvriendelijker gemaakt worden. Tevens is er sprake van een herstel van de polderstructuur, het perceel aan de Hogeveenseweg 17 omvat zes polderstroken van ruim 40 meter: de sloten worden hersteld waardoor de polderstroken duidelijk waarneembaar zijn. In Figuur 12 zijn deze polderstroken aangeduid met nummers waar verder op ingegaan wordt.

Bij de 6 polderstroken wordt onderscheid gemaakt tussen de wegzijde en de golfbaanzijde. De wegzijde betreft het deel van de strook aan de Hogeveenseweg gelegen, het noordelijke deel van de strook. De golfbaanzijde is het deel van de strook die aan de golfbaan is gelegen, het zuidelijke deel van de strook. Strook 2 wordt aan de wegzijde ingericht met een waterpartij en polder en aan de golfbaanzijde ingericht met de B&B en de bedrijfswoning. Strook 3 wordt aan de wegzijde ingericht met de bestaande bebouwing en aan de golfbaanzijde met de B&B. Strook 4 wordt aan de wegzijde ingericht met een nieuw aan te planten boomgaard en aan de golfbaanzijde met de B&B en de ontbijtruimte. Bij strook 1, 5 en 6 worden geen nieuwe ontwikkelingen beoogd. Deze blijven polder en bestaande bebouwing aan de Hogeveenseweg 15.

Ten slotte wordt de bestaande natuurlijke waarde gehandhaafd, de bestaande knotwilgen binnen het plangebied worden allemaal behouden. Tevens wordt er rechts naast de bestaande bebouwing een hoogstam boomgaard gerealiseerd. De centrale as mondt uit in het centrum van het hoofdgebouw van de B&B. De hoogstam boomgaard is tevens een uitbreiding van het leef- en foerageergebied van de op dit kavel aanwezige steenuil.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- J Beperken van klimaatverandering.
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur.
- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie.
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.

- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald.

Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De ladder voor duurzame verstedelijking betreft drie treden die doorlopen dienen te worden.

Analyse

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd, maar jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt in het algemeen dat voor locaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor andere stedelijke ontwikkeling waar bedrijfs- maatschappelijke of recreatieve functies onder vallen geldt vaak dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag meer dan 500 m² bedraagt. Het planvoornemen omvat de bouw van een B&B met 30 kamers, één bedrijfswoning en één reguliere woning. Gelet op het ruimtebeslag van circa 3.200 m² van de recreatieve- en woonfuncties kan gesteld worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Is er behoefte aan het planvoornemen?

Het planvoornemen betreft het toevoegen van een recreatieve functie met maximaal 30 kamers en bedrijfswoning en herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming als onderdeel van het gebied het Bentwoud. Dit gebied is in de gemeentelijke omgevingsvisie als recreatieve hotspot aangeduid. De hotspot is geduid als een gebied waar kansen liggen voor het uitbouwen van kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen. De beoogde ontwikkeling ziet ook toe op het mogelijke verblijf van recreanten buiten de golfbaan zoals gebruikers van de nabijgelegen wandel- en fietsroutes en de ligging in het buitengebied van Alphen aan den Rijn maakt de beoogde ontwikkeling tevens geschikt voor landschapgebonden toerisme. Het ontwikkelen van een beter en gedifferentieerder recreatief-toeristisch aanbod is gewenst. De behoefte aan een recreatieve functie met verblijfsrecreatie als onderdeel van het toeristisch-recreatieve aanbod is hiermee aangetoond.

Is er ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar?

Deze ontwikkeling wordt buiten het Bestaand Stads- en Dorpsgezicht (BSD) gerealiseerd . Mogelijk is er binnen bestaand stedelijk gebied ruimte beschikbaar echter zullen deze gronden ongeschikt zijn. De realisatie van de B&B op deze locatie is gekozen omdat deze direct grenst aan golfbaan Bentwoud, de gebruikers van de golfbaan zijn tevens de hoofdoelgroep voor de ontwikkeling. Tevens zijn er meerdere recreatieve wandel- en looproutes in de omgeving gelegen waar gasten van de B&B ook gebruik van kunnen maken . De ligging van de beoogde ontwikkeling is geschikt vanwege de verbindingen die gelegd worden met de golfbaan en andere recreatieve functies in de omgeving. De golfbaan ligt op loopafstand en de beoogde B&B is strategisch gelegen voor de diverse fiets- en wandelroutes in de omgeving. Bij een locatie binnen het BSD zal dit niet het geval zijn en zal eventuele bezoekers ontmoedigen om gebruik te maken van de B&B.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie Zuid-Holland is geconsolideerd per 1 april 2023. Het omgevingsbeleid van de provincie krijgt vorm via een opgavegerichte aanpak. Met het beleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. De provincie identificeert zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving.

Naar een klimaatbestendige delta

Vanwege haar ligging is Zuid-Holland extra kwetsbaar voor gevolgen van de klimaatverandering. De fysieke leefomgeving moet zo ingericht worden dat deze klimaatbestendig blijft. De provincie wil dat extreme weersomstandigheden niet leiden tot schade aan gebouwen, infrastructuur, landbouw en economie. Ook de beschikking tot voldoende zoetwater speelt een grote rol. Bij nieuwe ruimtelijke projecten wordt rekening gehouden met de impact van klimaatverandering.

Naar een nieuwe economie: the next level

Zuid-Holland beschikt over een unieke economie. Het grootste haven-industriële complex van Europa en het grootste glastuinbouwcluster van de wereld. De Zuid-Hollandse economie bevindt zich in een omvangrijk vernieuwingsproces. De industriële sectoren bevinden zich aan het einde van een levenscyclus. De economie wordt geconfronteerd met snelle technologische ontwikkelingen. Het vermogen om snel op veranderingen in te spelen is bepalend voor de concurrentiekracht. Dit vermogen samen met een goed opgeleide bevolking is cruciaal voor de provincie.

Naar een levendige meerkernige metropool

De welvaart en welzijn van de provincie hangt af van de kwaliteit van het stedelijk netwerk. Steden zijn belangrijke locaties en zijn steeds meer verbonden met het platteland. Zuid-Holland heeft een forse woningopgave en duurzaamheidsvraagstuk. Opgaven die om ingrijpende keuzes vragen. Het economisch potentieel kan beter benut worden door de steden met hun afzonderlijke kwaliteiten te verbinden tot één metropolitaan gebied. Het leef- en vestigingsklimaat daarin kan versterkt worden door stad en land goed te verbinden.

Energievernieuwing

Zuid-Holland is een van de meest energie intensieve regio's van Europa door zijn aanwezigheid van industrie, havens en glastuinbouw. Dit maakt de provincie extra afhankelijk van de beschikbaarheid van fossiele brandstoffen. Tegelijkertijd beschikt de regio over een groot aanbod van restwarmte. Zuid-Holland gaat haar energieaanpak vernieuwen, het doel is een slimme en schone economie waar fossiele bronnen zijn vervangen door hernieuwbare bronnen.

Best bereikbare provincie

De provincie ziet zichzelf als een internationaal transportknooppunt. De welvaart is grotendeels te danken aan de goederenstromen vanuit de haven en de industrie. Economische groei zorgt voor toenemende drukte op de infrastructuur. Voor de concurrentiepositie is niet alleen een goede bereikbaarheid via (vaar- en spoor)wegen van belang, maar ook steeds meer via de digitale infrastructuur. Zuid-Holland moet optimaal verbonden zijn en blijven.

Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Het landschap en de biodiversiteit binnen de provincie staat onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en de klimaatverandering. Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien. De bijzondere kwaliteiten van het landschap moeten behouden blijven.

Analyse

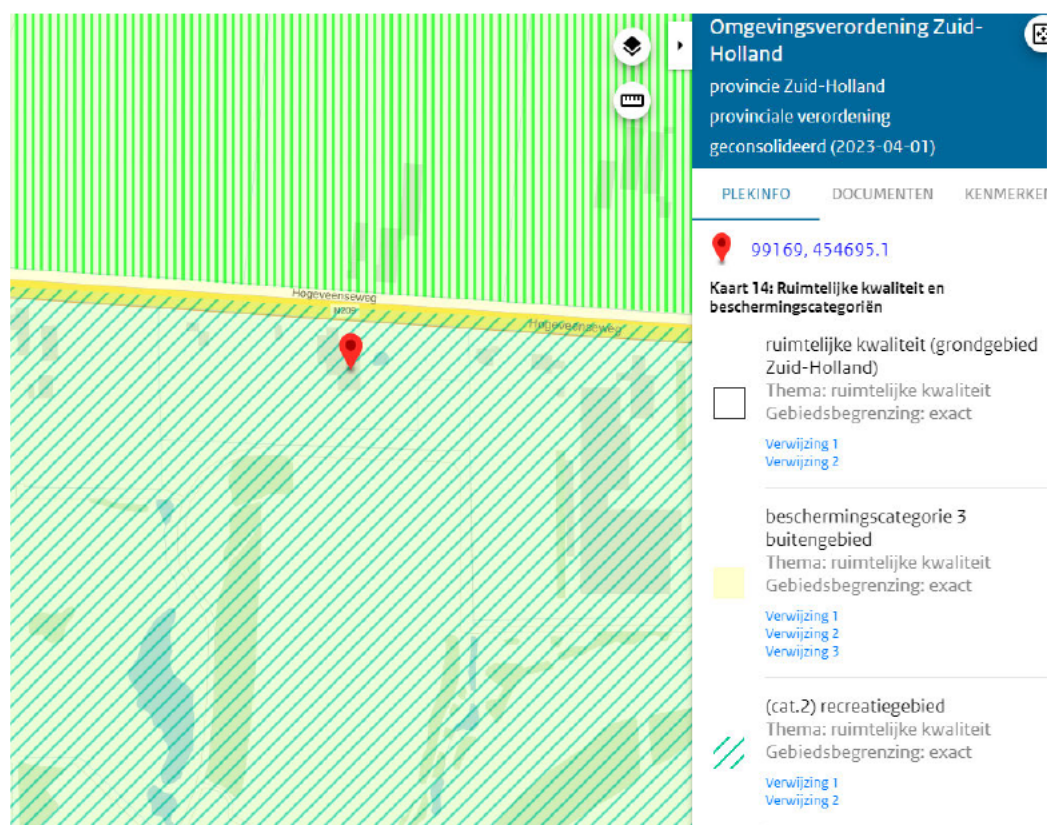
Het planvoornemen met een recreatieve functie met nachtelijk verblijf als onderdeel van een recreatief gebied draagt in directe zin bij aan de ambitie "gezonde en aantrekkelijke leefomgeving", doordat het tot een verbetering van het recreatieve gebied leidt. Het stimuleert mensen om eropuit te trekken. Daardoor past het planvoornemen bovendien binnen de ambitie "levendige metropool". Het planvoornemen houdt rekening met de duurzaamheidsopgaven en sluit daarmee indirect aan bij de ambities "energievernieuwing" en "klimaatbestendige delta".

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het beleid van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De provincie heeft in anticipatie op de Omgevingswet één van de belangrijkste kerninstrumenten van deze wet vastgesteld. Dit instrument is de omgevingsverordening. De omgevingsverordening Zuid-Holland bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Zuid-Holland is opgedeeld in verschillende thema's. Voor het plangebied geldt het thema ruimtelijke kwaliteit. De locatie valt namelijk binnen de volgende thema's: beschermingscategorie 3 buitengebied (artikel 6.9a) en beschermingscategorie 2 recreatiegebied (artikel 6.9b). In Figuur 13 is een uitsnede opgenomen van de situatie.



Figuur 13: Omgevingsverordening Zuid-Holland

Analyse

Recreatiegebieden worden vastgelegd in de omgevingsverordening vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied in de provincie. Op recreatiegebieden is compensatie natuur van toepassing. Dit houdt in dat bij plaatsen van nieuwe gebouwen rekening gehouden moet worden met de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de nieuwe bebouwing moet de bestemming recreatie ondersteunen. Vanwege de ligging van het plangebied in beschermingscategorieën 2 en 3 zal een toetsing aan de relevante artikelen plaatsvinden.

Artikel 6.9

In artikel 6.9 wordt in lid 1 gesteld dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In de huidige situatie is een boerderij gelegen die reeds leegstaand is en conform de cultuurhistorische waardenkaart in de laagste waardering categorie valt. De boerderij bevindt zich daarbij tevens in slechte bouwkundige staat. De boerderij zal herbestemd worden met een woonbestemming. Tevens wordt er een B&B ten behoeve van recreatie in het gebied gerealiseerd. De B&B zal omsierd worden door waterpartijen waarbij tevens bestaande natuurlijke structuren binnen het plangebied (reeds aanwezige watergang met knotwilgen aan de oevers) behouden én versterkt worden.

In lid 4 wordt gesteld dat een zorgvuldige afweging gemaakt moet worden over de locatiekeuze. Het planvoornemen voorziet in verblijven voor bezoekers van de direct aangelegen golfbaan en tevens voor andere recreanten in het gebied. Vanwege de ligging direct aan de golfbaan en de aanwezigheid van nabij gelegen routes - twee belangrijke kenmerken in het gebied - wordt geacht dat de ligging passend is. Ook kan door de plaatsing aan de Hogeveenseweg de verkeer- en parkeergeneratie van de nieuwe recreatieve functie worden gecombineerd met de reeds aanwezige golfbaan.

In Lid 5 wordt gesteld dat er bij een bestemmingsplan sprake kan zijn van 3 typen ontwikkeling: inpassen, aanpassen of transformeren. Deze typen zijn afhankelijk van 4 factoren:

- 1 Past de ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit
- 2 Is er sprake van een wijziging op structuurniveau
- 3 Past de ontwikkeling bij de aard en schaal van het gebied
- 4 Houdt de ontwikkeling rekening met de relevante richtpunten zodat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Met voorliggende ontwikkeling wordt ingezet op een ontwikkeling in het type 'Inpassen'. De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande identiteit van recreatiegebied en het ontwerp van de B&B wordt ingepast in het landschap. Ook veranderd er vrijwel niks op structuurniveau, de ontsluiting van de B&B wordt afgewikkeld via bestaande structuren van de golfbaan. De ontwikkeling past bij de aard en schaal van het gebied zoals ook bij factor 1 beargumenteerd is. Ten slotte worden bestaande ruimtelijke kwaliteiten in het plangebied behouden en zelfs versterkt, de bestaande watergang met knotwilgen aan de oevers worden behouden en versterkt door het toevoegen van meer groen- en waterstructuren.

In de omgevingsverordening wordt breed ingezet op de klimaatdoelstellingen waarbij de thema's wateroverlast, overstroming, hitte en droogte als toetsingscriteria worden benoemd. In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op het thema duurzaamheid.

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 buitengebied

Voor een bestemmingsplan in het buitengebied gelden vanuit deze beschermingscategorie aanvullende voorwaarden. Een ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. In lid 2 van dit artikel worden vier onderdelen besproken waarvan een motivering voor de ruimtelijke ontwikkeling dient te bestaan:

- 1 openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin,
- 2 de relatie tussen stad en buitengebied en onderscheid daartussen,
- 3 het groene karakter, type functies en kenmerkende verschijningsvormen van het landschap en
- 4 de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven op alle vier de onderdelen. Ten eerste wordt de openheid en de structuur van het landschap overgenomen in het ontwerp van de recreatieve functie. Deze bestaat een gebouw waar meerdere open stroken in zitten om juist deze openheid van het landschap te behouden en zichtlijnen te creëren parallel aan de stroken van het landschap. Ten tweede markeert de invulling van het plangebied een duidelijk onderscheid tussen stad en buitenland en tevens zoekt het de relatie met zijn omgeving. De B&B krijgt een bijzondere verschijning zoals ook is terug te zien in paragraaf 2.3 met een gebouw dat duidelijk afwijking van bebouwing die te vinden is in de stad. Ook heeft het een binding met de omgeving, de beoogde hoofdgebruikers zijn recreanten van de golfbaan en gebruikers van diverse andere recreatieve functies in de omgeving.

Ten derde wordt met de unieke verschijningsvorm van het gebouw in combinatie met de groene structuren en waterpartijen getracht om het groene karakter en verschijningsvorm van het landschap op te nemen. Ook een recreatieve functie is passend binnen dit deel van het buitengebied met beoogde gebruikers direct grenzend aan het plangebied. Ten vierde wordt er gedaan aan de ontstaansgeschiedenis van het landschap in het ontwerp van de B&B door de zichtlijnen en open stroken in het gebouw parallel te leggen aan de historische lijnen van de Droogmakerij. De conclusie is dat het huidige ontwerp voldoet aan alle vier de onderdelen zoals gesteld in artikel 6.9a lid 2.

Artikel 6.9b Beschermingscategorie 2 Recreatiegebied

Voor een bestemmingsplan binnen het recreatiegebied gelden vanuit deze beschermingscategorie aanvullende voorwaarden. Een ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk mits het voldoet aan vijf voorwaarden. Deze voorwaarden zijn:

- 1 De ontwikkeling levert geen beperking op voor de openbare toegankelijkheid van het gebied, rekening houdend met het huidige gebruik van het gebied.
- 2 De ontwikkeling is gericht op de vergroting van de diversiteit, de kwaliteit en de recreatieve waarde van het recreatiegebied.
- 3 De ontwikkeling past bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied.
- 4 De ontwikkeling draagt bij aan de samenhang tussen binnenstedelijke- en buitenstedelijke groen- en waterstructuren.
- 5 Mits mogelijk wordt de ontwikkeling gekoppeld aan de recreatie knooppunten en cultuurhistorisch erfgoed.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven op alle vijf de voorwaarden in het gaan. Ten eerste wordt de openbare toegankelijkheid van het plangebied verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Op dit moment is het volledige perceel niet openbaar toegankelijk en in privégebruik, in de beoogde situatie is het perceel tevens niet openbaar toegankelijk maar het grootste deel van het plangebied zal fungeren als B&B waardoor de toegang verbeterd. Gasten kunnen namelijk nu verblijven op de gronden binnen het plangebied waar ze dat in de huidige situatie niet zouden kunnen. Ten tweede wordt met de beoogde ontwikkeling van een B&B de huidige recreatieve waarde van het gebied vergroot doordat de optie tot overnachting zal worden toegevoegd waar deze eerste niet aanwezig was.

Ten derde past de beoogde ontwikkeling bij de uitstraling en het gebruik van het gebied doordat de beoogde hoofdgebruiker recreanten van de golfbaan betreffen. Dit sluit direct aan op het recreatief gebruik van de omgeving, tevens wordt met het ontwerp van de B&B beoogd aan te sluiten op het landschap zoals ook in artikel 6.9a is getoetst. Ten vierde sluit de ontwikkeling aan op de bestaande waterstructuur binnen het plangebied en langs de Hogeveenseweg, deze wordt behouden en uitgebreid zoals ook te zien is in paragraaf 2.3. Ten vijfde wordt de ontwikkeling gekoppeld aan bestaande culturele waarde in de vorm van de bestaande boerderij binnen het plangebied, deze wordt (deels) behouden waardoor de waarde gehandhaafd blijven en door de ontwikkeling een nieuwe impuls krijgen. De conclusie is dat het huidige ontwerp voldoet aan alle vijf de voorwaarden zoals gesteld in artikel 6.9b.

Conclusie

Ter verantwoording van het provinciaal beleid is gekeken naar een tweetal documenten: de omgevingsvisie Zuid-Holland en de omgevingsverordening Zuid-Holland. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met vastgesteld beleid. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn

In aanloop naar de aankomende Omgevingswet heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een Omgevingsvisie voor de gemeente opgesteld. In de omgevingsvisie wordt de visie op het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving beschreven. In de omgevingsvisie wordt een uiteenzetting gemaakt van de identiteit en kernkwaliteiten van verschillende gebieden binnen de gemeente omdat de gemeente wordt gezien als een diverse gemeente. Tevens worden 10 centrale trends en ontwikkelingen uiteen gezet als volgt:

- 1 vitale inwoners;
- 2 veilig en gezond milieu;
- 3 energietransitie;
- 4 klimaatadaptatie;
- 5 mobiliteit en bereikbaarheid;
- 6 competitieve (circulaire) economie;
- 7 demografische ontwikkelingen en verstedelijking;
- 8 toerisme en recreatie;
- 9 landbouwtransitie;
- 10 natuur en biodiversiteit.

De trends en ontwikkelingen relevant voor onderhevig planvoornemen zullen hieronder besproken worden.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een recreatievoorziening ten behoeve van de golfbaan Bentwoud en recreanten in de omgeving (trend 8: toerisme en recreatie). De ontwikkeling beoogt bij te dragen in een verbetering van de recreatiemogelijkheden in de omgeving om een gezondere leefstijl (trend 1: vitale inwoners en trend 2: veilig en gezond milieu) te bevorderen. De ontwikkeling zal worden gerealiseerd met in acht name van de nieuwste BENG bouweisen en zal gasloos worden gerealiseerd (trend 3: energietransitie). Ten slotte wordt binnen de locatie ruimte geboden voor water en wordt middels onderzoeken de biodiversiteit gehandhaafd (trend 10: natuur en biodiversiteit).

Specifiek wordt tevens nog ingegaan op trend 8 vanwege aansluiting hierop met de beoogde ontwikkeling. In de omgevingsvisie wordt in paragraaf 4.2.8. ingegaan op toerisme en recreatie binnen de gemeente. Vanuit de omgevingsvisie wordt de trend van de groeiende toeristische sector aangekaart. Vervolgens worden 3 aandachtspunten geformuleerd:

- 1 Dagtoerisme;
- 2 (Water)Recreatie en evenementen;
- 3 Landschapsgebonden toerisme.

In de paragraaf wordt golfbaan Bentwoud gezien als recreatieve hotspot waar kansen liggen voor het uitbouwen van kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen. De beoogde ontwikkeling ziet tevens toe op het mogelijke verblijf van recreanten buiten de golfbaan zoals gebruikers van de nabijgelegen wandel- en fietsroutes en de ligging in het buitengebied van Alphen aan den Rijn maakt de beoogde ontwikkeling tevens geschikt voor landschapgebonden toerisme.

Conclusie

Op basis van bovenstaande argumentatie wordt geacht dat het planvoornemen voldoet aan de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn.

3.3.2 Notitie aanpak randen Bentwoud

In februari 2016 is een notitie gepubliceerd door de gemeente Alphen aan den Rijn die specifiek ingaat op het gebied aan de randen van Bentwoud aan de Hogeveenseweg. De planlocatie valt ook binnen dit gebied. In de notitie wordt aangegeven dat Bentwoud in ontwikkeling is en dat dit veel nieuwe kansen biedt aan de randen van het gebied. Deze kansen gelden in het bijzonder voor bestaande agrarische bouwpercelen en bedrijven die ten zuiden van de Hogeveenseweg zijn gevestigd. Een bestemmingswijziging naar meer passende op het recreatiegebied georiënteerde vervolgfuncties worden toegejuicht. Gewenste ontwikkeling is een organisch, geleidelijk proces van een lintzone met bedrijvigheid naar een recreatiezone met verschillende functies, zoals minicamping, kleinschalige horeca, B&B met behoud van de diversiteit en identiteit.

De notitie stelt vier principes op die worden aangehouden om transformatie van het gebied voor de korte en lange termijn te kunnen aansturen. Ten eerste wil de gemeente het karakter van het gebied behouden en versterken. Bebouwing aan de Hogeveenseweg moet twee gezichten hebben, richting de weg en richting Bentwoud. Ten tweede is een levende rand gewenst met functies op kleine schaal zoals een B&B of kamperen bij de boer. Ten derde moeten de kavels op maat zijn. De doorkijk in het landschap moet bewaard blijven. Ten slotte moet de ontsluiting op de Hogeveenseweg een aandachtspunt blijven. Ontsluiting via de weg vragen afstemming met de provincie Zuid-Holland.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van een recreatieve functie ten behoeve van nachtverblijf op Hogeveenseweg 17 sluit aan bij de notitie aanpak randen Bentwoud. De functie van kleinschalige bedrijvigheid georiënteerd op het recreatiegebied is gewenst en wordt zelfs toegejuicht door de gemeente Alphen aan den Rijn.

3.3.3 Woonvisie Alphen aan den Rijn 2021 – 2025

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in oktober 2021 de Woonvisie Alphen aan den Rijn 2021 - 2025 vastgesteld. Een actualisatie van de woonvisie uit 2016 was door de toegenomen druk op de woningmarkt met name voor huishoudens met een laag of middeninkomen noodzakelijk. Daarnaast is regelgeving veranderd en heeft de gemeente meer verantwoordelijkheid gekregen voor nieuwe doelgroepen. Deze woonvisie voorziet in de veranderende situatie op de woningmarkt.

In de woonvisie worden de volgende thema's nader uitgewerkt:

- voldoende bereikbare woningen;
- aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met een zorgvraag;
- gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking;

- verduurzaming van de gebouwde omgeving.

De woonvisie is daarnaast vooral actiegericht met concrete opgaven voor de komende jaren (looptijd tot en met 2025, met een doorkijk naar 2030). Aan deze opgaven wordt in de woonvisie een uitvoeringsagenda gekoppeld.

De veranderende situatie op de woningmarkt vraagt om snel extra woningen in alle kernen van de gemeente te kunnen realiseren. Naast de druk op de markt zijn er ook nieuwe opgaven rond van wonen en zorg, nieuwe doelgroepen die zich aandienen, en het verduurzamen en klimaatadaptief maken van de bestaande woningvoorraad. Om adequaat in te kunnen spelen op deze opgaven stelt de gemeente prioriteiten:

- prioriteit 1: snel realiseren extra nieuwe woningen;
- prioriteit 2: doorstroming stimuleren voor passend wonen;
- prioriteit 3: flankerende inzet voor een betere woningmarkt.

Doelgroepen

Onderdeel van de woonvisie is een onderscheid naar doelgroepen. Voor de gemeente Alphen aan den Rijn is geheel is het onderscheid als volgt:

- 25% sociale huur;
- 20% middelduur (middenhuur <€1.000 en goedkope koop <€250.000);
- 15% betaalbare koop (<€325.000).

Behoefte

Voor de gemeente als geheel geldt er een woningbouwbehoefte in de periode tot 2030 van 5.310 - 6.219 woningen. Voor Benthuisen betekent dat een behoefte van 180 - 225 woningen. Bij de raming van deze behoefte zijn de uitgangspunten van de woningbehoefte zoals onderzocht in recente woningmarktonderzoeken, provinciale Woonbehoefteraming (WBR) en de Regionale Woonagenda gehanteerd.

Voor nieuwbouw wordt uitgegaan van een 130%-planning bovenop de geraamde behoefte. In de dorpen richten we ons op organische groei op basis van de lokale behoefte, met een kleine plus om enige instroom van buiten te faciliteren. In goed ontsloten kernen en in kernen waar de afgelopen jaren te weinig is gebouwd zoals Zwammerdam, is een ruimere programmering mogelijk. Deze staat in verhouding tot de geraamde behoefte.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van één woning in de reeds bestaande boerderij binnen het plangebied. De toevoeging van één woning is passend binnen de Woonvisie Alphen aan den Rijn 2021-2025.

4 Omgevingstoets

4.1 Bodem

In verband met de voorgenomen sloop van de huidige bebouwing is een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Ten behoeve hiervan is een historisch- en veldonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 en NEN 5740. Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu en is opgeleverd op 17 Februari 2021, de rapportage is bijgevoegd als bijlage 2. Uit het bodemonderzoek is het volgende gebleken voor de planlocatie.

4.1.1 Bodemonderzoek

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het uitgegraven materiaal van alle asbest inspectiegaten is visueel geen asbestverdacht plaatmateriaal waargenomen. In een enkel geval is er een licht verhoogde asbestconcentratie aangetoond, deze lag echter binnen toegestane waarde waardoor geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een nader asbest bodemonderzoek.

Uit analyseresultaten blijkt dat de bovengrond rondom boring 04 matig verhoogd is. Deze boorlocatie ligt aan de rand van het plangebied maar voor gebruik als tuin is het gehalte aan lood te hoog en zijn sanerende maatregelen geadviseerd. Om de omvang vast te stellen is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek geadviseerd. Dit onderzoek zal voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning bouwen worden uitgevoerd en aangeleverd. De milieu hygiënische conditie van het plangebied vormt, met uitzondering van de bodem ter plaatse van boring 04, geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

De locatie vormt op het aspect van bodem geen belemmering voor de beoogde planlocatie met uitzondering van boring 04. Ter plekke van deze boring is een vervolgstudie geadviseerd.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld weglawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben.

Analyse

In het kader van geluid is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd voor het plangebied voor de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de te realiseren bedrijfswoning. De B&B verblijven zelf worden niet nader beschouwd om dat deze verblijven geen geluidsgevoelige gebouwen conform de Wet geluidhinder. Dit onderzoek is uitgevoerd door Kragten en opgeleverd op 30 oktober 2023, tevens bijgevoegd als bijlage 3. Hieruit volgen de volgende resultaten.

Reguliere woning

Uit de berekende geluidbelasting blijkt dat bij de reguliere woning voor de noordgevel en een deel van de oost- en westgevel niet kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. In het beleid 'Beleidsregel Hogere waarden, 2018 regio Midden-Holland' zijn aanvullende voorwaarden opgenomen voor het verlenen van een hogere waarde. Om de te voldoen aan de aanvullende randvoorwaarde van een geluidluwe gevel of buitenruimte dienen tevens aanvullende maatregelen te worden beschouwd om te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Bedrijfswoning

Ter plaatse van de oost- en westgevel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden maar wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder.

Conclusie

Vanwege de geluidbelasting op de woningen dient het bevoegd gezag, de gemeente Alphen aan de Rijn, hogere waarden vast te stellen voor de overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de N209 (Hogeveenseweg). Indien het toepassen van bron- of overdrachtsmaatregelen op bezwaren stuiten dienen de gevels waarbij de geluidsbelasting te hoog is te worden uitgevoerd als dove gevel. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen zal uit een onderzoek naar de geluidwering van de gevel moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

In de regels van het bestemmingsplan zijn deze uitgangspunten via een voorwaardelijke verplichting planologisch verankerd en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool (CIMLK) die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 1600 (nabij Hogeveenseweg N209) zijn in Tabel 1 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2021	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	18,3 µg/m ³	12,8 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	15,9 µg/m ³	13,9 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	8,6 µg/m ³	6,8 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6	6

Tabel 1: Resultaten monitoringstool CIMLK

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval. Het planvoornemen omvat één woning, één bedrijfswoning en een B&B met 30 kamers en betreft daarmee een project dat niet gedefinieerd is. Daarom is voor de volledigheid de NIBM-tool opgenomen, te vinden in Figuur 14.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	134
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
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	

Figuur 14: Resultaten berekening NIBM tool

Uit de berekening is gebleken dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties fijnstof in de buitenlucht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van het onderzoek naar het planvoornemen dienen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving te worden geïnventariseerd. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes. Ook het gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen kunnen veiligheidsrisico's met zich mee brengen.

4.4.1 Quicksan externe veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid is een Quicksan uitgevoerd op de planlocatie. Dit onderzoek is uitgevoerd door Kragten en opgeleverd op 2 oktober 2023. Het rapport is tevens als bijlage 4 toegevoegd. De conclusies uit dit rapport worden besproken.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedgebied van een waterweg of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt niet binnen een veiligheidsafstand of invloedgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. Ook ligt het plangebied niet binnen de indicatiezone van een hoogspanningsleiding sinds de verplaatsing van de nabijgelegen tracé eind 2019.

Het plangebied ligt op korte afstand van de provinciale weg N209. Overeenkomstig de vuistregels van HART wordt 0,1 maal de oriënterende waarde niet overschreden. Wel ligt het plangebied binnen het invloedgebied van de N209. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico, deze verantwoording groepsrisico is bijgevoegd als bijlage 6. Het plangebied bevindt zich binnen de 1% letaliteitsafstand van diverse buisleidingen waardoor de invloed van de planontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico kwalitatief inzichtelijk gemaakt dient te worden middels een CAROLA-berekening.

4.4.2 Externe veiligheid buisleidingen

Vanwege de signalering vanuit de Quicksan externe veiligheid is een vervolg onderzoek naar buisleidingen uitgevoerd voor de planlocatie aan Hogeveenseweg 17 te Benthuisen. Dit vervolg onderzoek is opgeleverd op 26 oktober 2023 en bijgevoegd als bijlage 5. Dit onderzoek is gericht op de mogelijke belemmering die buisleidingen vormen op het plangebied. Tevens is bepaald welke effecten het plan heeft op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Uit de berekening volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10^{-6} /jaar risicocontour van een buisleiding. Het plangebied ligt wel binnen de 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van drie buisleidingen waardoor de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleidingen is bepaald. Voor de buisleidingen is de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van de drie buisleidingen niet wordt overschreden.

4.4.3 Advies veiligheidsregio Hollands Midden

De veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht ten behoeve van de beoogde planontwikkeling aan de Hogeveenseweg 17 te Benthuisen, deze is als bijlage 7 opgenomen. Het advies berust op vier bouwkundige punten die bedoeld zijn om de kans op incidenten te verkleinen en effecten te beperken gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit. Wanneer deze adviezen opgevolgd worden is er conform de veiligheidsregio sprake van een veilige situatie. Naar aanleiding van deze adviezen wordt in de planregels geborgd dat de nieuwbouw voorzien wordt van uitschakelbare mechanische ventilatie, dit is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Tevens is een verantwoording groepsrisico bijgevoegd als bijlage 6.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is uitgebreid behandeld voor het plangebied, doormiddel van een quickscan externe veiligheid en een vervolg onderzoek buisleidingen. Uit de uitgevoerde onderzoeken waren geen belemmeringen te concluderen voor de beoogde planontwikkeling. Ook is het advies van de veiligheidsregio meegenomen en afgewogen en tevens is een verantwoording groepsrisico opgesteld. Op deze manier is het aspect externe veiligheid verantwoord.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing. De handreiking maakt daarbij onderscheid in twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is gemengd gebied. Langs de lintbebouwing van de N209 is er sprake van diverse functies zoals bedrijfsdoeleinden, woondoeleinden, dagrecreatieve doeleinden en agrarische doeleinden zoals ook te zien in Figuur 2. Ook het planvoornemen voorziet in gemengde functies, recreatie en wonen. Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van gemengd gebied. Door een dergelijk 'gemengd gebied' mogen de in de VNG-handreiking genoemde richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd met uitzondering van inrichtingen waarvan het aspect gevaar het meest relevant is.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft het oprichten van een bed&breakfast, deze zijn conform de handreiking onder te plaatsen onder "hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra" (SBI-2008 nummer 5510). Deze functie heeft een milieucategorie 1 waarbij een richtafstand van 10 meter geldt voor de aspecten gevaar en geluid. Hierdoor mag deze functie niet met één afstandsstap worden verlaagd en blijft de richtafstand van 10 meter gehandhaafd.

Tevens wordt in het planvoornemen één woning geprojecteerd die geen hinder mag ondervinden van de B&B. Om hinder te voorkomen zal de afstand tussen de B&B en de woning minimaal 10 meter betreffen.

Invloed omgeving op plan

Tabel 2 geeft een overzicht van de inrichtingen in de nabije omgeving van het plangebied. Tevens zijn de milieucategorieën en richtafstanden op basis van gemengde gebied opgenomen, alsmede de afstand tussen het bestemmingsvlak van de betreffende inrichting het bestemmingsvlak van de beoogde ontwikkeling.

Inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Hogeveenseweg 8c	3.1 (geen gevaar)	30 meter	55 meter
Hogeveenseweg 13	2	30 meter	60 meter
Hogeveenseweg 27A	3.1	50 meter	85 meter
Hogeveenseweg 29	3.1 (geen gevaar)	30 meter	215 meter
Boslaan 10	2	30 meter	340 meter

Tabel 2: Overzicht inrichtingen in de omgeving

Rond de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen met richtafstanden die invloed hebben. De beoogde burgerwoning wordt gepositioneerd op minimaal 10 meter afstand van de B&B om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. In onderstaande afbeelding is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 15: Richtafstanden bedrijf- en milieuzonering

Conclusie

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering zijn geen functies gevonden die hinder opleveren voor het plangebied. Op deze manier is dit aspect verantwoord.

4.6 Parkeren en verkeer

4.6.1 Parkeren

Het uitgangspunt voor het parkeren in het plangebied is het gemeentelijke parkeerbeleid (Parkeernormen en Parkeervoorzieningen 2020, Alphen aan den Rijn). De normen die de gemeente Alphen aan den Rijn hanteert zijn afhankelijk van de locatie van het gebied. Af te leiden uit de paragraaf 1. Parkeernormen Wonen en bijbehorende tabel is dat het plangebied in gebied F ligt. Dit zijn gebieden buiten de bebouwde kom.

Naar schatting vallen de bedrijfswoning en reguliere woning tussen de 50 en 300 m² GBO. Dit resulteert in een parkeeropgave van afgerond twee parkeerplaatsen per woning voor een totaal opgave van vier parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen voor de reguliere woning zullen bij de woning gerealiseerd worden. De parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning worden meegenomen in de centrale parkeervoorziening bij de golfbaan.

Voor de recreatieve functie is opgenomen in tabel 4: parkeernormen auto voor een 5* hotel ('worst-case') voor gebied F een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 10 kamers. De beoogde situatie heeft plaats voor 30 kamers. Dit resulteert in een parkeeropgave van 30 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen verantwoord worden op de algemene parkeerplaats van golfbaan Bentwoud waarna gasten met elektrische golfwagens naar de B&B rijden.

Ten behoeve van de golfbaan Bentwoud is destijds een parkeervoorziening van 400 parkeerplaatsen aangelegd, dit is te vinden in de toelichting van bestemmingsplan 'bentwoud', vastgesteld op 11 december 2008. Het gemeentelijk beleid heeft geen kencijfers voor deze functie, vervolgens is gekeken naar de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' voor een parkeerkencijfer voor een golfbaan. Uit deze publicatie is te vinden dat een golfbaan van 18-holes (met toepassing van stedelijkheidsgraad van 'Weinig stedelijk' en gelegen in het buitengebied) gemiddeld 119 parkeerplaatsen nodig heeft. De golfbaan Bentwoud heeft 27-holes, anderhalf keer zo veel als de functie uit de CROW-publicatie. Het parkeerkencijfer wordt vervolgens vermenigvuldigd met 1.5 en resulteert in een parkeeropgave van afgerond 179 parkeerplaatsen.

Dit betekent dat de huidige parkeervoorziening van 400 parkeerplaatsen nog 221 parkeerplaatsen in capaciteit vrij heeft. Hierdoor kan de beoogde ontwikkeling met een 'worst-case' opgave van 30 parkeerplaatsen voor de B&B plus 2 parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning plaatsvinden op de reeds bestaande parkeerplaats van golfbaan Bentwoud.

Voor een volledig beeld is tevens mogelijk dubbelgebruik in beeld gebracht. Conform gemeentelijk beleid en CROW-publicatie zijn de aanwezigheidspercentages voor sportfuncties buiten te vinden. Echter voor de beoogde recreatieve functie zijn geen aanwezigheidspercentages beschikbaar. Vervolgens is het standpunt ingenomen dat een verblijfsfunctie zoals een hotel altijd een aanwezigheidspercentage van 100% heeft omdat altijd alle gasten moeten kunnen parkeren. Dit resulteert in Tabel 3.

Aanwezighedspercentages											
Functie	Parkeer		Parkeer vraag	Werkdag			Koop-avond	Werkdag nacht	Zaterdag		Zondag middag
	Aantal	norm		ochtend	middag	avond			middag	avond	
Golfbaan 27-holes	1	179	179	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
Hotel	30	1	30	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal			209	75	75	120	120	30	209	75	209

Tabel 3: Aanwezighedspercentages golfbaan Bentwoud

Uit de tabel is af te leiden dat het maatgevende moment de zaterdag- en zondagmiddag is met een parkeervraag van 209 parkeerplaatsen. Dit past binnen de aanwezige parkeervoorziening van 400 parkeerplaatsen.

4.6.2 Fietsparkeren

Het is aannemelijk dat een deel van de gasten met de fiets komt. In het bouwplan zal rekening gehouden worden met het fietsparkeren, inclusief laadpunten voor accu's.

4.6.3 Verkeer

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren" (2018) gehanteerd. Specifiek gelden de kencijfers voor 'sterk stedelijk' en 'buitengebied'. Tabel 4 bevat de berekening van de verkeersgeneratie.

Type woning	Aantal eenheden	kencijfer (mvt/eenheid/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Hotel	30 kamers	38,8 per 10 kamers	116,4
Reguliere woning	1 woning	8,60	8,60
Bedrijfswoning	1 woning	8,60	8,60
Totaal	-	-	133,6 mvt per etmaal

Tabel 4: Berekening verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling

Het planvoornemen leidt tot een toename van afgerond gemiddeld 134 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

De twee functies op het beoogde plangebied zullen op verschillende manieren ontsloten worden. De recreatieve functie zal bereikbaar zijn vanaf de bestaande parkeerplaats bij golfbaan Bentwoud, de toekomstige gasten parkeren op de parkeerplaats om vervolgens met een elektrische golfkar naar de B&B te rijden. De burgerwoning op de beoogde locatie zal uitsluitend ontsloten worden via de bestaande Hogeveenseweg. In Figuur 15 zijn de verkeersstromen voor de ontsluiting weergegeven waarin bron 1 de B&B plus bedrijfswoning betreft en bron 2 de reguliere woning.



Figuur 16: Verkeerstroom ontsluiting plangebied

Conclusie

Voor het aspect parkeren en verkeer zijn de gestelde parkeernormen voortkomend uit gemeentelijk parkeerbeleid gewaarborgd in het opgestelde principeverzoek. De parkeerplaatsen voor de woning worden gerealiseerd op de plan locatie. De parkeerplaatsen voor de recreatieve functie worden opgenomen in de reeds aanwezige parkeerplaats van golfbaan Bentwoud. De twee functies zullen gescheiden ontsloten worden via separate aanrijroutes. Op deze manier is het aspect parkeren en verkeer verantwoord.

4.7 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.7.1 Beleidskader

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater.

Nationaal beleid

Voor het nationaal beleid omtrent water wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1. Hierin wordt binnen de NOVI in onder belang N en O water besproken. De doorwerking van het nationaal beleid is te vinden in het beleid van het waterschap en de gemeente.

Provinciaal beleid

Het regionaal Waterplan Zuid-Holland 2022-2027 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Met dit programma laat de Provincie Zuid-Holland zien hoe ze, samen met haar partners, werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland. In het regionaal waterprogramma staat hoe de provincie uitwerking geeft aan de Europese richtlijnen over water en wordt ingegaan op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterrecreatie en vaarwegen.

Beleidskader Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomst vast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied en vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

In hoofdstuk 41 van de waterschapsverordening wordt ingegaan op de waterbergingseisen die gelden voor ontwikkelingen waarbij verhard oppervlak wordt toegevoegd. De waterbergingseis geldt voor alle ontwikkeling waarbij het hard oppervlak 500 m² of groter is. Rijnland heeft daarbij als regel dat binnen het plangebied in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag moet worden opgevangen. Hoe de neerslag kan worden opgevangen, hangt af van de inrichting van het plangebied.

Rijnland wil daarbij het liefst nieuw oppervlaktewater realiseren als waterberging. Het nieuwe water moet in open verbinding staan met de rest van het oppervlaktewater. Indien de toename van het hard oppervlak maximaal 5.000 m² bedraagt is opgenomen dat de oppervlakte van het nieuwe oppervlaktewater minimaal even groot is als 15% van het extra te maken hard oppervlak.

Riolering en afkoppelen

Het hoogheemraadschap streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Waterbeheerprogramma 2022 -2026

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het zesde waterbeheerplan (WBP6) geeft het hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer voor de periode 2022 - 2026. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Binnen het plangebied zijn geen factoren aanwezig die hinder kunnen geven aan het programma uit het waterbeheerplan.

Gemeentelijk Watertakenprogramma 2021 – 2024

Een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschrijft het beleid voor de uitvoering van de drie watertaken die gemeenten volgens de wet hebben. Deze drie wettelijke watertaken zijn:

- 1 het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- 2 het verwerken van hemelwater (neerslagwater)
- 3 zorgplicht voor de grondwaterstand in stedelijk gebied.

Deze watertaken staan nu nog in verschillende wetten, maar zijn vrijwel ongewijzigd overgenomen in de Omgevingswet. Alleen de verplichting tot het hebben van een vastgesteld GRP, nu nog opgenomen in de wet Milieubeheer, verdwijnt met invoering van de Omgevingswet. Tot de instrumenten van de Omgevingswet behoort wel de mogelijkheid tot het vaststellen van een programma voor de gemeentelijke watertaken.

4.7.2 Planspecifiek

Om de waterhuishoudkundige situatie in deze fase van de planvorming alvast nader inzichtelijk te maken is door Grasveld civiele techniek een notitie waterplan opgesteld, die als bijlage 11 bij de toelichting is opgenomen. In deze notitie is de bestaande situatie en de (mogelijke) omgang met het vuil- en regenwater inzichtelijk gemaakt. Hierna volgt een beknopte samenvatting.

Bestaande situatie

De planlocatie is gesitueerd aan de noordkant van het gebied Bentwoud. Dit betreft een natuur- en recreatiegebied waarbinnen onder andere de golfbaan Bentwoud gelegen is. Uit het bodemonderzoek volgt een bodemopbouw bestaande uit kleilaag tot ca. 0,50 m beneden maaiveld met daaronder een fijn zandpakket.

Vuilwater (DWA)

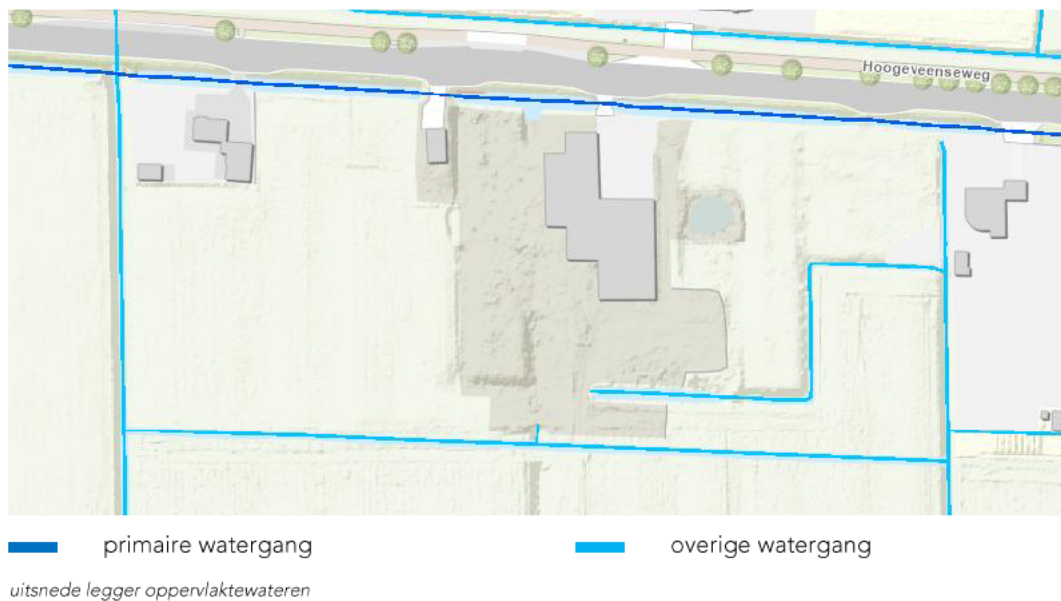
De maximaal 30 B&B-kamers, de bedrijfswoning en burgerwoning produceren afvalwater. Volgens de Lozingsvoorschriften huishoudelijk afvalwater dient het vuilwater volgens de beste beschikbare technieken te worden geloosd. Hierbij gaat de voorkeur uit naar lozen op een bestaand vuilwatersysteem. Echter is er in dit plan binnen redelijke afstand geen vuilwaterriool aanwezig. Om deze reden is ervoor gekozen om het afvalwater op te slaan in opslagtanks binnen het plangebied en per tankwagons te vervoeren via de openbare weg naar een verwerkingslocatie. Dit wordt ook wel 'transport per as' genoemd. Mocht de gemeente er in de toekomst voor kiezen een vrij verval of drukrioolstelsel aan te leggen dan kan hier vanuit de ontwikkeling op worden aangesloten.

Regenwater (HWA)

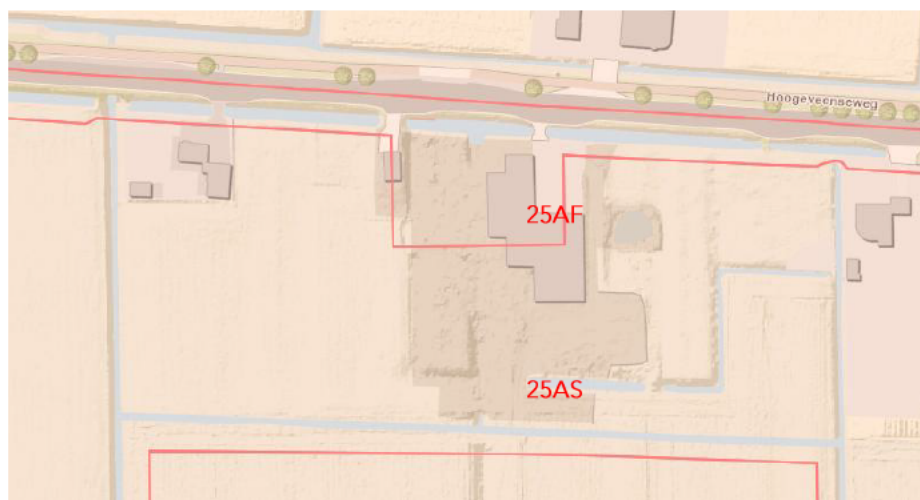
Voor het nieuwe verhardoppervlak dient volgens de keurregels te worden gecompenseerd. De algemene vuistregel hierbij is dat 15% van het toegenomen verharding wordt gecompenseerd door middel van het graven van openwater. Ten behoeve van het nieuwe verhard oppervlak wordt dient er 2.590 m^2 (verhard oppervlak) $\times 15\% = 389 \text{ m}^2$ open water te worden gerealiseerd.

Oppervlaktewater

Voor een goede opvang en afvoer van het hemelwater is een goed functionerend watersysteem een vereiste. Het hoogheemraadschap maakt onderscheid in primaire en overige oppervlaktewateren, weergegeven op een legger. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de legger. De grens van onderhavig plangebied loopt deels gelijk met de waterlopen. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een primaire watergang. De west- en oostgrens ligt in het hart van overige watergangen. Door het plangebied ligt ook nog een overige watergang.



Het planvoornemen heeft geen invloed op de primaire watergang en de overige watergangen aan de west- en oostzijde. De overige watergang die door het plangebied loopt zal deels gedempt worden en deels overgaan in de toekomstige watervoorziening. In het plan gebied wordt ten behoeve van de compensatie van het verhard oppervlak en het te dempen water nieuw open water ontgraven. Het open water dat wordt gegraven bevindt zich in peilgebied 25AS met een waterpeil tussen de 6,30 m - NAP en 6,00 m - NAP. Naast het peilgebied bevindt het plangebied zich ook in een hoogwatervoorziening waarbij het peil is aangegeven op 5,10 m - NAP. De wegen en bebouwing binnen het plangebied worden in de vervolg uitwerking zo ontworpen dat hoogwater geen wateroverlast tot gevolg heeft.



De nieuwe waterpartij krijgt een oppervlakte van ca. 1.300 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het te compenseren oppervlak van ca. 760 m² (370 m² +390 m²). Het te graven water wordt verbonden met het bestaande open water waardoor er doorstroming plaatsvindt en de waterkwaliteit gewaarborgd blijft. Omdat het plangebied in twee peilgebieden ligt, worden er in overleg met het Hoogheemraadschap en de gemeente op een aantal plaatsen een stuw aangebracht zodanig dat de peilgebieden in stand blijven

4.7.3 Conclusie

Voor het aspect water is de waterbergingsopgave en de waterberging voorziening berekend voor de beoogde planontwikkeling. De waterberging voorziening die beoogd is in het plangebied is ruim voldoende om de opgave te dekken. Op deze manier is het aspect water verantwoord voor het plangebied. De uitwerking van het complete riool- en watersysteem zal in de civieltechnische ontwerpfase plaatsvinden.

4.8 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient daarbij inzicht te worden gegeven op het mogelijke effect op beschermde flora, fauna, Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

4.8.1 Quickscan Natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of er beschermde soorten of gebieden in de omgeving van het plangebied zijn, is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door Aeres Milieu op de voorgenomen planlocatie. De bijbehorende onderzoek rapportage, opgeleverd op 1 december 2020, is als bijlage 8 toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'De Wilck' is gelegen op een afstand van 3,81 kilometer van het plangebied. Vanwege deze afstand en de kleinschaligheid van de ingreep wordt er geen effect verwacht op dit Natura 2000-gebied. Er dient volledigheidshalve nog wel te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op de omliggende Natura 2000-gebied. Hiervoor is een stikstofdepositieonderzoek verricht, die in de navolgende paragrafen wordt behandeld. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland is gelegen op 2,68 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege deze ruime onderlinge afstand wordt er eveneens geen negatief effect verwacht.

Beschermde soorten

Er is geconstateerd dat als gevolg van de werkzaamheden er verschillende effecten op beschermde flora en fauna kan optreden. Dit betreft onder andere de aantasting van vaste voortplantings- of rustplaatsen van algemene beschermde zoogdieren, amfibieën of vogels worden aangetast. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten deze dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst en werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Aanvullend is echter ook sprake van de mogelijke aanwezigheid van de rugstreeppad, vleermuizen, huismus, gierzwaluw, de zwarte roodstaart en de steenuil. Om deze reden is voor deze soorten een aanvullend ecologisch onderzoek geadviseerd.

4.8.2 Nader ecologisch onderzoek

Na aanleiding van de constateringen uit de quickscan natuurwetgeving wordt een aanvullend onderzoek ecologie uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. De veldbezoeken voor dit jaarrond onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Ter borging van de ecologische belangen gedurende de doorlooptijd van dit nader ecologisch onderzoek -en de mogelijk nadere vervolgstappen- is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee is planologisch geborgd dat er geen activiteiten mogen worden uitgevoerd die nadelige effecten kunnen opleveren voor beschermde plant- of diersoorten.

4.9 Stikstofberekening

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een van deze negatieve effecten betreft het aspect stikstof. Overbelasting met stikstofdepositie vormt al jarenlang een probleem voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen in veel Natura 2000-gebieden, als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage 9. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er is gekeken naar de stikstofdepositie voor het plangebied door middel van een AERIUS berekening. Hieruit is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden rondom het plangebied. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording stikstof.

4.10 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het beheer en behoud van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet maakt samen met de toekomstige Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast bevat de Erfgoedwet regels voor de omgang met archeologie in het algemeen.

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart (2017) en het Parapluplan Archeologie (2019) van de gemeente Alphen aan den Rijn deels in een zone met hoge archeologische verwachting (WA-3 en WA-5). Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 30 centimeter en groter dan 100 m². De beoogde ontwikkeling heeft een standaard funderingsdiepte van tenminste 0,8 tot 1 meter onder maaiveld. Daarom is een bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen noodzakelijk op de locatie. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu op de beoogde planlocatie. Het rapport, opgeleverd op 20 juli 2022, is bijgevoegd als bijlage 10.

4.10.1 Archeologisch onderzoek

Op basis van het uitgevoerde bureau- en verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting is voor vindplaatsen uit de periode midden-neolithicum tot en met vroege middeleeuwen. Op basis van de bestudeerde historische kaarten worden ter plaatse van de huidige bebouwing mogelijk nog funderingsresten van gebouwen uit de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd verwacht. Nabij de huidige bebouwing is tevens keramiek uit de late middeleeuwen aangetroffen bij een boring. Het huidige woonhuis dateert uit 1766 en de zone rondom de huidige bebouwing was in gebruik als tuin en boomgaard. Het is goed mogelijk dat ter plaatse (bij)gebouwen aanwezig waren uit de periode vanaf medio 18^e eeuw of mogelijk vanaf de late middeleeuwen.



Figuur 17: Vervolgonderzoek archeologie

Vanwege de eerder genoemde bevindingen mag de sloop van de bestaande bebouwing plaatsvinden tot aan het maaiveld. Vervolgens dient er een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven plaats te vinden, voorgaand aan het vervolgonderzoek dient er een Programma van Eisen te worden opgesteld. Figuur 16 laat de locatie van het benodigde vervolgonderzoek zien.

Conclusie

In overleg met de gemeente Alphen aan den Rijn is afgesproken om het nader archeologisch onderzoek niet uit te voeren tijdens dit bestemmingsplantraject maar deze werkzaamheden te verrichten voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning. Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden zijn in het plangebied daarom wel de vigerende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd en opgenomen in het bestemmingsplan.

4.11 Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing aan de Hogeveenseweg 17 bestaat uit een traditionele langhuisboerderij met naastgelegen zomerhuis. De bouwperiode wordt geschat tussen 1600 en 1800. De waardering voor cultuurhistorie wordt volgens de Beheersverordening Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie, vastgesteld op 27 januari 2022, gesteld op 'Bouwkunst, Ensembles' vanwege het oud bebouwingslint. De bebouwing gelegen binnen het plangebied heeft geen waarde conform de Cultuurhistorische waardenkaart, zie Figuur 17.



Figuur 18: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

In de cultuurhistorische waardenkaart wordt uitvoerig ingegaan op de stedenbouw van de tijdperiode tot en met de wederopbouwperiode. Incidenteel bevat de inventarisatie enkele ensembles van na 1970, die vanwege hun bijzondere historisch stedenbouwkundige waarde relevant zijn voor de historische ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Er is gekeken naar de ensembles, in het bijzonder die binnen de samenhangende historische structuren (de historische kernen, uitbreidingswijken van voor en na de Tweede Wereldoorlog, de boerderijenlinten en lintbebouwingen langs de Oude Rijn). De huidige bebouwing binnen het plangebied zal herbestemd worden tot een woonbestemming binnen de contouren van de huidige bebouwing.

Conclusie

De bebouwing aan de Hogeveenseweg 17 wordt gewaardeerd in de laagste categorie op zijn cultuurhistorie. De bebouwing binnen het plangebied is geen monument. Ter borging van de waardering cultuurhistorie – ensembles is een dubbelbestemming opgenomen met planregels.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Inleiding

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (*people*), milieu (*planet*) en economie (*profit*) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor deze balans heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de klimaatwet. Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving, ook in Alphen aan den Rijn. Naast het feit dat de gemeente hierin een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft, willen ze het nemen van duurzame keuzes vooral stimuleren en faciliteren. Daarbij moet er meer ruimte zijn voor eigen initiatieven en eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de door de gemeenteraad vastgestelde document "Duurzaamheidsprogramma 2021-2030". Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Alphen aan den Rijn uit drie speerpunten: energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit.

Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de huidige energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie wordt gewerkt aan een samenleving waar sprake is van duurzaam opgewekte hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt dat er 49% CO₂ gereduceerd moet worden in 2030 ten opzichte van de uitstoot in 1990. Ook Alphen aan den Rijn moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO₂ uitstoot.

De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op de bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Het absolute minimum staat beschreven in het Bouwbesluit, waarin eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om op het gebied van duurzaamheid een extra inspanning boven op het bouwbesluit te stimuleren.

Klimaatadaptatie

Een veranderd klimaat heeft gevolgen voor de samenleving. Wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling komen in meer of mindere mate regelmatig voor en dat neemt de komende jaren verder toe. Vanuit de landelijke overheid is bepaald dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig moet zijn ingericht. In de 'Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016' (NAS), het Uitvoeringsprogramma NAS en in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) wordt klimaatadaptatie verder uitgelegd. De gemeente streeft naar een klimaatbestendig Alphen aan den Rijn in 2050. Dit betekent dat gebouwen en de ruimtelijke inrichting aangepast moeten worden zodat ze bestand zijn tegen onder andere hitte, droogte en wateroverlast. Bovendien moet dit ervoor zorgen dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt vergroot.

De gemeente volgt de hierboven genoemde 'Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie' en het 'Deltaplan biodiversiteit'. Er wordt gestreefd naar natuur inclusieve gebiedsontwikkeling met aandacht voor groen, gezond wonen/leven, waarde van groen en recreatie.

Circulariteit

Voor de transitie naar een volledig circulaire economie is een omslag nodig in de manier waarop we met grondstoffen en afval omgaan. De huidige economie is een lineaire economie, waarin grondstoffen na gebruik voor het grootste deel als afval worden verwerkt. Naast de verspilling van grondstoffen veroorzaakt deze werkwijze 45% van de totale CO₂-uitstoot wereldwijd. Binnen de gemeente Alphen aan den Rijn wordt gestreefd naar een volledige circulaire economie in 2050.

4.12.2 Beoordeling

In de oorspronkelijke situatie is het plangebied reeds bebouwd met een vervallen boerderij. Met de herontwikkeling van de locatie is een nieuwe inrichting van het plangebied zorgvuldig tot stand gekomen. Binnen het plangebied wordt een grote waterpartij gerealiseerd om hittestress, waterberging en leefbaarheid te verbeteren. Het gebouw wordt duurzaam ontwikkeld. Bijzondere aandacht gaat uit naar de energiezuinigheid en de gebouwen worden gasloos gerealiseerd door onder andere gebruik te maken van zonnepanelen en warmtepomptechniek conform de BENG eisen. Verder wordt middels het behouden van de knotwilgen binnen het plangebied en ecologisch onderzoek aandacht besteed aan biodiversiteit. Ten slotte wordt de ontwikkeling beoogd om bij te dragen aan recreatie, sociale cohesie en ontmoeten in de omgeving.

4.13 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

Het planvoornemen behoort tot categorie D 10 onder c "De aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen" zoals genoemd in de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage. Hierbij horen drempelwaardes waarboven een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt voor een project, deze waardes zijn als volgt:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar;
- een oppervlakte van 25 hectare of meer;
- 100 ligplaatsen of meer;
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder deze drempelwaardes. Tevens zijn de kenmerken (hoofdstuk 2), plaats (paragraaf 1.2) en potentiële effecten (hoofdstuk 4) van het planvoornemen met voorgenomen bestemmingsplan in beeld gebracht. Ook is er geen sprake van cumulatie met een ander project. Op basis van al deze zaken kan de voorgenomen ontwikkeling daarom aangemerkt worden als niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

5 Juridische opzet

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.1 Plansystematiek

Enkelbestemming Recreatie

Het plangebied krijgt vrijwel geheel de enkelbestemming 'Recreatie' waarmee het mogelijk wordt om dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen te realiseren. De oprichting van gebouwen, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, is daarbij alleen toegestaan ter plaatse van het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is met functieaanduidingen gespecificeerd waar het recreatief nachtverblijf mogelijk is en waar de bedrijfswoning is voorzien, in combinatie met de toegestane bouwhoogte en bijbehorend bebouwingspercentage.

Binnen deze bestemming kunnen daarnaast ook onder meer bijbehorende voorzieningen zoals wegen, paden, groen en ondergeschikte horeca worden gerealiseerd. In de regels zelf zijn enkele aanvullende bouw- en gebruiksregels vermeld voor de oprichting van aan- of uitbouwen dan wel het bouwen

Enkelbestemming Wonen

Er is voorzien in één burgerwoning die ruimtelijk en architectonisch onderdeel uitmaakt van het totaalplan maar planologisch apart wordt geregeld via een enkelbestemming 'Wonen'. Op de verbeelding is hiertoe een bestemmingsvlak met bijbehorend bouwvlak opgenomen waarbinnen deze woning kan worden opgericht en is vermeld wat de toegestane bouwhoogte is. Binnen deze bestemming kunnen daarnaast ook bijbehorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en water worden gerealiseerd. In de regels zelf zijn enkele aanvullende bouw- en gebruiksregels vermeld voor de oprichting van aan- of uitbouwen dan wel het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals overkappingen en erfafscheidingen.

Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden zijn voor het plangebied de vigerende dubbelbestemmingen opgenomen. Hiermee zijn bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische waarden beschermd. Het is namelijk verboden op of in de gronden zonder een omgevingsvergunning bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren als de ondergrenzen voor de archeologische onderzoeksplicht worden overschreden.

Dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie

Ter behoud, versterking en bescherming van de specifieke cultuurhistorische waarden zijn voor het plangebied de vigerende dubbelbestemmingen opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat bij toekomstige ontwikkelingen of werkzaamheden de cultuurhistorische waarden en doeleinden onevenredig worden aangetast. Het is namelijk verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken of werkzaamheden te realiseren zonder goedkeuring van het bevoegd gezag.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld.

Voor de ontwikkeling van deze locatie wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en Bentwoud Holding ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin wordt opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook eventuele tegemoetkomingen in planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialogoog

De initiatiefnemer van de ontwikkeling wil graag de ontwikkeling met de omgeving delen om de plannen meer draagkracht te geven. Vanwege de ligging in het buitengebied van Benthuisen heeft het plan maar een beperkt aantal belanghebbende omwonenden. Deze omwonenden zijn op 2 december 2020 reeds op de hoogte gebracht van het planvoornemen. De initiatiefnemer heeft toen een presentatie gehouden en de plannen en de procedure toegelicht. Op 13 oktober 2022 is er vanuit de initiatiefnemer een update gegeven aan de omwonenden betreffende de planvorming en de verwachte planning/doorlooptijd. De presentatie van december 2020 en de update van oktober 2022 zijn als bijlage 12 & 13 toegevoegd.

In november 2023 zijn de nieuwe plannen behorende bij dit bestemmingsplan gepresenteerd aan de omwonenden. Tevens is in november 2023 een presentatie gegeven van de plannen aan het gebruikersplatform Bentwoud, die verantwoordelijk zijn voor beheer en onderhoud van Bentwoud (exclusief de golfbaan).

6.2.2 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van vooroverleg verzonden naar de betrokken instanties, in dit geval de provincie Zuid-Holland de netbeheerder van de binnen het plangebied gelegen kabel (Tennet) en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De vooroverlegreacties zijn voor zover daar aanleiding toe was, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.3 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken. In deze periode van tervisielegging zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn gebundeld in een nota zienswijzen, die als bijlage 14 bij de toelichting is opgenomen. In deze nota staat de inhoudelijke reactie en of het ontwerpbestemmingsplan hierop is aangepast.

6.2.4 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan "Hogeveenseweg 17, Benthuisen" in de vergadering van 23 januari 2025 gewijzigd vastgesteld.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke uitgangspunten

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Quickscan externe veiligheid

Bijlage 5: Externe veiligheid buisleidingen

Bijlage 6: Verantwoording groepsrisico

Bijlage 7: Advies veiligheidsregio

Bijlage 8: Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 9: Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 10: Archeologisch onderzoek

Bijlage 11: Notitie waterplan

Bijlage 12: Presentatie buurtoverleg

Bijlage 13: Brief stand van zaken

Bijlage 14: Nota van beantwoording zienswijzen