

omgevingsvergunning

Damveste, Aarlanderveen

Gemeente Alphen aan den Rijn

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0484.V20221023AVjcbdmst-VA01

Datum: 2023-12-22

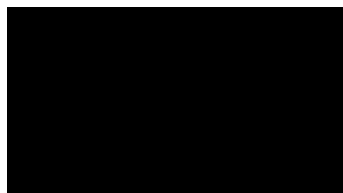
Contactpersoon Buro SRO: dhr. J.J. van Nuland | dhr. F.M. Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR210563

Opdrachtgever: Bemog Projectontwikkeling

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

BTW nummer:
KvK nummer:
Rabobank rekeningnummer:



Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer.....	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4 Uitvoerbaarheid	25
4.1 Milieueffectrapportage	25
4.2 Bodem	26
4.3 Geluid	27
4.4 Luchtkwaliteit.....	28
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Milieuzonering	33
4.7 Waterhuishouding.....	34
4.8 Archeologie en cultuurhistorie.....	37
4.9 Ecologie.....	38
4.10 Verkeer en parkeren	40
5 Uitvoerbaarheid	43
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	43
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het perceel gelegen aan de Jacob van Damstraat in Aarlanderveen te herontwikkelen. Op het plangebied staat momenteel alleen een loods. De rest van het plangebied is vrijwel geheel verhard. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden er twaalf rijwoningen gerealiseerd, waarvan vier in het betaalbare segment. De vier betaalbare koopwoningen zijn geschikt voor de doelgroep starters.

Het plangebied valt onder de beheersverordening 'Aarlanderveen 2018'. In de beheersverordening wordt voor de bestemming en regels van het planlocatie doorverwezen naar het oudere bestemmingsplan 'Aarlanderveen' uit 2008. Volgens dit bestemmingsplan geldt er ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Bedrijf', wat betekent dat wonen ter plaatse niet is toegestaan. Het realiseren van de twaalf woningen is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

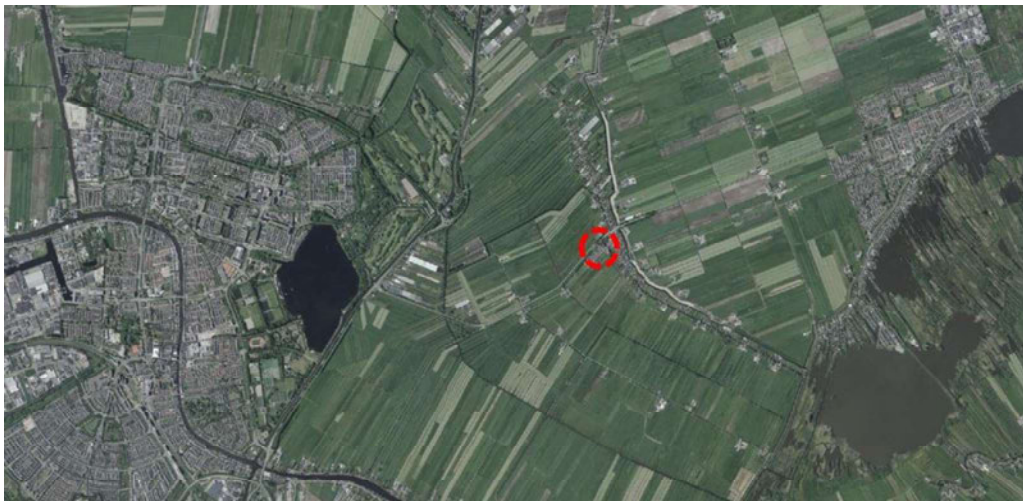
Medewerking aan het initiatief is mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiermee kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Jacob van Damstraat in Aarlanderveen. Aarlanderveen is een klein dorp gelegen ten oosten van Alphen aan den Rijn in de provincie Zuid-Holland en heeft circa 1.200 inwoners. Aarlanderveen is een authentiek lintdorp met een landschappelijk karakter.

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de Nieuwkoopseweg (N231) in Aarlanderveen. Het plangebied betreft het perceel bekend als de kadastrale gemeente Aarlanderveen, sectie A, perceelnummer 3480 tezamen met percelen in eigendom van de Gemeente, namelijk nummers 3857 en 3554 (beide gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 2.528 m².

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



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

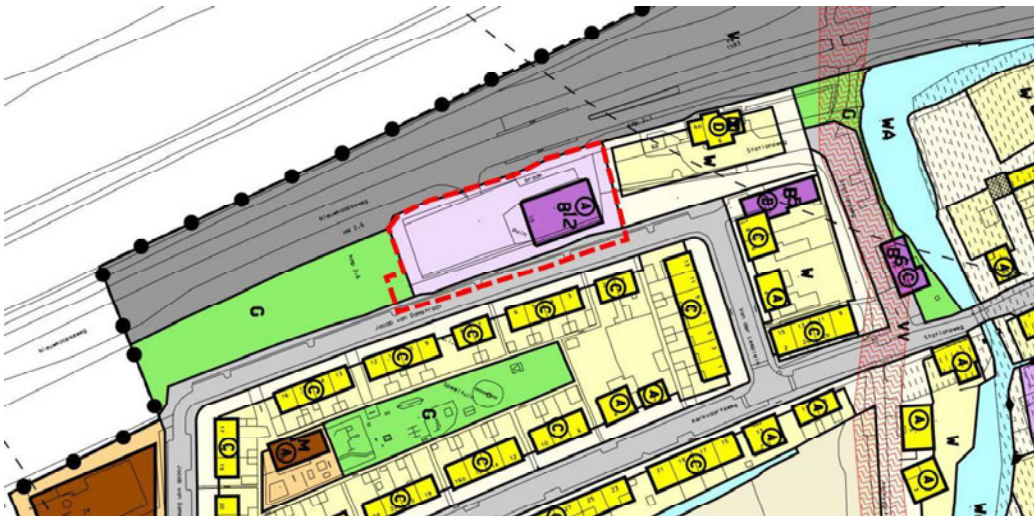


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van de beheersverordening 'Aarlanderveen 2018', vastgesteld op 12 juli 2018. In de beheersverordening wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Aarlanderveen', vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 27 november 2008.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Aarlanderveen'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Aarlanderveen', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplan Aarlanderveen 2018

In het bestemmingsplan 'Aarlanderveen 2018' hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De gronden van het plangebied hebben in het bestemmingsplan de nadere bestemming 'Opslagterrein'. Dienstwoningen zijn op de locatie niet toegestaan en het maximale oppervlakte van bestaande gebouwen is 300 m². Het zuidelijke deel van het plangebied beschikt over de enkelbestemming 'Verkeersdoeleinden'. Deze gronden zijn mede bestemd voor verkeersvoorzieningen waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere

grondvoorzieningen, beplantingen, fietspaden en straatmeubilair. Een klein deel in het westen beschikt over de enkelbestemming 'Groenvoorzieningen'. Deze gronden zijn mede bestemd voor groenvoorzieningen.

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'KE-contour' of 'Luchtvaartverkeerzone'. Voor bouwen binnen de luchtvaartverkeerzone gelden beperkingen om te voorkomen dat het vliegverkeer wordt belemmerd en dat er te veel geluidshinder als gevolg van vliegverkeer wordt ervaren. Dit wordt verder besproken in toelichting paragraaf 3.1.3.

Parapluplan Archeologie

Voor het gehele plangebied geldt het 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 28 maart 2019. Uit het 'Parapluplan Archeologie' blijkt dat de gronden van het plangebied beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Dergelijke gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In toelichting paragraaf 4.8.1 is het aspect archeologie nader toegelicht.

Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie

Tevens geldt voor het plangebied de 'Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie'. De gronden van het plangebied hebben hier de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)'. 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 zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. In toelichting paragraaf 4.8.2 is verder op de cultuurhistorische waarden van het plangebied ingegaan.

Parapluplan parkeren

Voor het plangebied geldt daarnaast ook het 'Parapluplan Parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 21 september 2017. Hierin zijn de parkeernormen opgenomen.

Conclusie

De realisatie van woningen op de beoogde locatie is volgens de geldende beheersverordening niet toegestaan. Ook zijn er geen binnenplanse afwijkingen toepasbaar. Middels een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan het voorgenomen initiatief mogelijk gemaakt worden, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid is een ruimtelijke onderbouwing benodigd. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

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

Ten zuiden van het plangebied, gelegen aan de Jacob van Damstraat en de Kerkvaartsweg, bevinden zich meerdere rijwoningen. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de protestantse basisschool De Viergang. Ten noordoosten van het plangebied staat het stationsgebouw van het voormalige station Aarlanderveen. Waar voorheen het spoor liep, ligt nu de Nieuwkoopseweg (N231). Het stationsgebouw is een gemeentelijk monument en is momenteel in gebruik als woning. Onderstaande afbeelding toont de Nieuwkoopseweg en het naastgelegen stationsgebouw.



Impressie stationsgebouw vanaf de Nieuwkoopseweg (bron: Google Streetview, d.d. maart 2021)

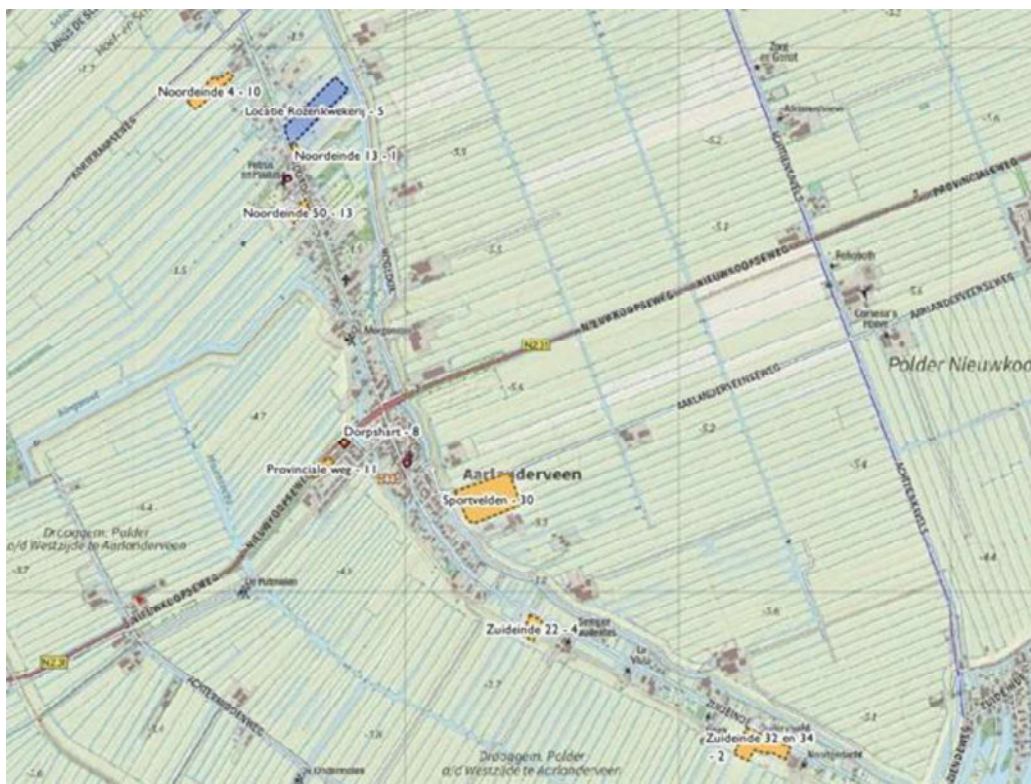
Het plangebied is gelegen tussen de Jacob van Damstraat en de Nieuwkoopseweg. Op het terrein staat een loods die is gebruikt als opslagplaats. De rest van het terrein is onbebouwd en vrijwel volledig verhard. Het plangebied is aan de randen afgeschermd met groen, bestaande uit struiken en bomen. De planlocatie is te bereiken met een oprit aan de Nieuwkoopseweg. Met een schuifhek is het terrein afgesloten. De Nieuwkoopseweg is de belangrijkste ontsluitingsweg van Aarlanderveen. In het westen komt de Nieuwkoopseweg uit in Alphen aan den Rijn. In het oosten komt de weg uit in Nieuwkoop.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van een deel van het plangebied gezien vanaf de Nieuwkoopseweg



Impressie plangebied vanaf de Nieuwkoopseweg (bron: Google Streetview d.d. maart 2021)

Onderstaande kaart toont de verschillende woningbouwplannen binnen Aarlanderveen.



Bron: gemeente Alphen aan de Rijn

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens twaalf woningen te realiseren aan de Jacob van Damstraat in Aarlanderveen. In totaal zijn dit twaalf rijwoningen waarvan vier in het betaalbare segment. De bestaande loods dient met de ontwikkeling gesloopt te worden.

Op navolgende afbeelding is een tekening van de beoogde situatie weergegeven.



Situatieschets van de beoogde nieuwe situatie (bron: Van Manen, d.d. 24 juli 2023)

De twaalf woningen zullen in één rij aan elkaar worden gebouwd. Er is gekozen voor vier woningen met twee lagen en een kap aan weerszijden en vier woningen met één laag en een kap in het midden. De woningen zullen met de achterzijde tegen de Nieuwkoopseweg aan worden gebouwd. Aan de Jacob van Damstraat komen de tuinen van de rijwoningen. De acht rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De vier betaalbare woningen krijgen één bouwlaag met kap.

Bij het ontwerp van de woningen is het naastgelegen stationsgebouw van de voormalige spoorlijn Uithoorn – Alphen aan den Rijn leidend geweest. Door hetzelfde kleur- en materiaalgebruik te gebruiken ontstaat er uniformiteit met het naastgelegen stationsgebouw. Qua vorm en grootte van de woningen wordt aangesloten met de zuidelijke gelegen woningen aan de Jacob van Damstraat. Aan de noordzijde worden de tuinen van de woningen voorzien van een hek, welke dient als afscheiding tussen de tuin en de berm van de provinciale weg. Deze krijgt een hoogte van 1,20 meter zoals afgesproken met provincie en gemeente en zal daarnaast gewaarborgd worden. De kopers van de woningen worden ten aanzien van het hekwerk een instandhoudingsplicht opgelegd.

Onderstaande afbeelding toont een vogelvluchtperspectief van de beoogde woningen.



Vogelvluchtperspectief van de beoogde situatie (bron: Van Manen, d.d. 28 oktober 2022)

Woonprogramma

Met de beoogde ontwikkeling worden twaalf woningen gerealiseerd waarvan vier in het betaalbare segment. De doelgroep voor de acht woningen zullen voornamelijk gezinnen zijn. De doelgroep voor de vier betaalbare woningen zijn starters en senioren. Onder een betaalbare woning wordt verstaan: een koopwoning met een koopprijs tot € 355.000,- prijspeil 2022 (waarbij het bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd met de wettelijke toegestane indexatie van de huurprijsstijgingen). Daarmee wordt ingespeeld in de vraag naar koopwoningen voor starters en senioren.

Verkeer en parkeren

In de beoogde situatie worden de woningen ontsloten aan de Jacob van Damstraat. De huidige oprit aan de Nieuwkoopseweg zal verdwijnen, net als tien parkeerplaatsen aan de Jacob van Damstraat. In totaal worden er met de beoogde ontwikkeling 27 nieuwe parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. In overleg met de gemeente is tevens afgesproken vijf van de bestaande openbare parkeerplaatsen toe te rekenen aan het plangebied. Het aspect verkeer en parkeren wordt nader toegelicht in toelichting paragraaf 4.10.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er geen direct raakvlak is met het rijksbeleid. Wel draagt het plan bij aan de ambitie van het Rijk in voldoende en duurzame woningen te voorzien door per saldo twaalf woningen toe te voegen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plangebied van de voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen één van de 14 beschreven onderwerpen uit het Barro, waardoor er geen sprake is van strijdigheid.

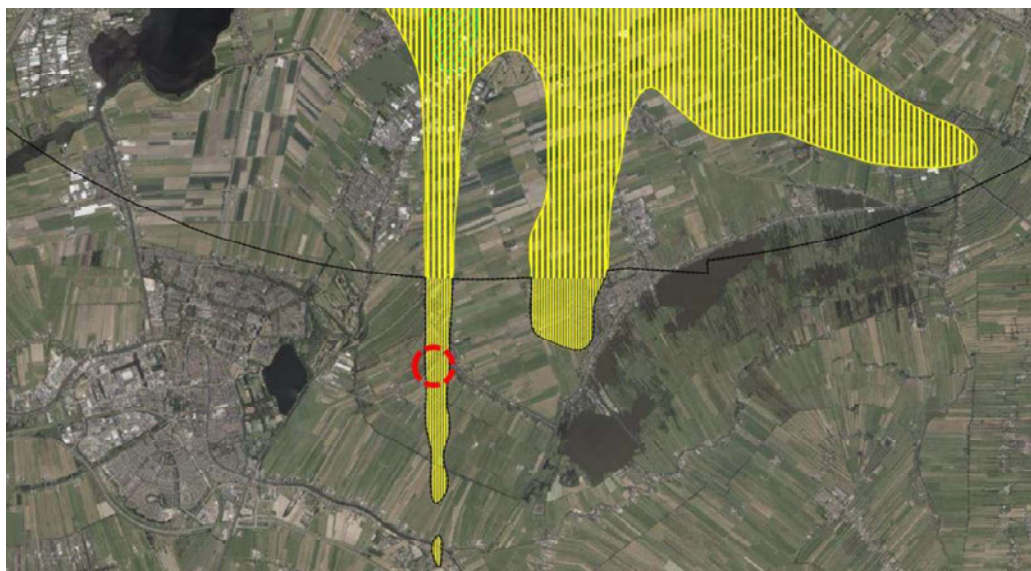
3.1.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

Planspecifiek

Zoals op onderstaande afbeelding af te lezen is, ligt de projectlocatie in de zone van het beperkingengebied van het LIB met de aanduiding nummer 5.



Uitsnede beperkingengebied bebouwing LIB. Plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt in zone 4 en 5 van het beperkingengebied, zoals genoemd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). Artikel 2.2.1d van het Lib geeft daarbij aan dat op de gronden die aangewezen zijn met zone 5 geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. In toelichting paragraaf 3.2.2 is dit nader toegelicht.

Externe veiligheid

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het Lib gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik slechts in kleine mate toe, een deel van het plangebied is momenteel al bebouwd. Van belang is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de beoogde woningen is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies

voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

Geluid

Tevens dient vermeld te worden dat er sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. De provincie Zuid-Holland en de gemeente Alphen aan den Rijn hebben de beleidsregel 'Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de plicht die volgt uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Er moet blijken dat de initiatiefnemer zich realiseert dat er geluidhinder vanwege luchtverkeer op zal treden. Initiatiefnemer zal de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen hierover tijdig en juist informeren. De initiatiefnemer kan de informatievoorzieningen met een kettingbeding vastleggen in de koopovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de toekomstige bewoners.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, lid 1 onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt op minimaal 12 nieuwe woningen. De voorgenomen herontwikkeling maakt twaalf woningen mogelijk ten opzichte van de huidige situatie en wordt daarom aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toelichting van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor de woningen daarmee vereist. Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Bestaand stedelijk gebied

Onder bestaand stedelijk gebied wordt conform artikel 1.1.1 eerste lid onder h van het Bro verstaan: *het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Het plangebied bevindt zich aan de Jacob van Damstraat waaraan zich meerdere rijwoningen bevinden. Op het plangebied staat momenteel bedrijfsbebouwing. Het plangebied kan daarmee getypeerd worden als een concentratie van bebouwing en als bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

De Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023 is het document waarin de betrokken gemeenten het regionale beleid met betrekking tot wonen in de regio hebben opgenomen. Met de beoogde ontwikkeling worden twaalf woningen gerealiseerd. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de nieuwbouwopgave in de regio van 30.500 woningen voor de periode 2021-2030. Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. Het wordt van belang geacht om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Naast een groeiende behoefte aan sociale huur wordt een tekort aan woningen voor middeninkomens gesignaleerd. Vier van de twaalf woningen worden als betaalbaar gerealiseerd. Daarmee kan gesteld worden dat er wordt voorzien wordt in de vraag naar betaalbare woningen.

Aarlanderveen is een klein dorp waar, net zoals in veel andere dorpen in Nederland, sprake is van vergrijzing. In het Dorpsvisie Aarlanderveen 2024-2035 geeft de gemeente aan dat de grootste zorg van Aarlanderveen een tekort aan passende woningen voor ouderen, jongeren en starters is. Er is een grote vraag naar koopwoningen. Met de beoogde ontwikkeling worden onder andere woningen gerealiseerd voor starters. Vier van de twaalf woningen worden gerealiseerd in de categorie betaalbaar en zijn daarmee geschikt voor starters. De andere acht woningen worden betaalbare rijwoningen. Hiermee kan geconstateerd worden dat de beoogde ontwikkeling inspeelt op de woonbehoefte in de regio en Aarlanderveen.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie is op 1 april 2023 in werking getreden. De Omgevingsvisie bestaat uit 4 onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

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

3. Omgevingskwaliteit

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

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Veencomplex - Veen'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast is hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen aanwezig. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Richtpunt voor dit soort ondergrond is dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorg dragen voor behoud van het veen en dat bij de diepe veenpakketten de bodemdaling beperkt blijft. Met het beoogde initiatief wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden er twaalf woningen gerealiseerd. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling zullen het veenlandschap en de diepe veenpakketten niet aangetast worden.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich volgens de kaart in een droogmakerij in het veen. De richtpunten voor een droogmakerij zijn het bewaren van het verkavelingspatroon en het behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Er worden met de beoogde ontwikkeling geen aanpassingen op structuurniveau gedaan. De ontwikkeling ziet enkel toe op het toevoegen van woningen binnen een bestaand perceel. De droogmakerij wordt met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

Laag van de stedelijke occupatie

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Aarlanderveen heeft een lintstructuur met open, langgerekte kavels. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Bij de beoogde ontwikkeling wordt het karakter van Aarlanderveen niet aangetast. Het ontwerp van de beoogde ontwikkeling is passend bij de bebouwing in de omgeving van het plangebied.

Laag van de beleving

De kaart 'Laag van de beleving' geeft aan dat het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Kroonjuweel cultureel erfgoed'. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Kroonjuweel Aarlanderveen en de Molenviergang Aarlanderveen. Het gebied van de Molenviergang Aarlanderveen is een karakteristiek voorbeeld van een lintdorp op oude bovenlanden, omgeven door droogmakerijen. Via bescherming en passende ruimtelijke ontwikkeling dienen de cultuurhistorische waardevolle structuren en ensembles behouden en versterkt te worden. Met de beoogde ontwikkeling zal het karakter van het lint niet verder worden aangetast. Het plangebied valt buiten de molenbiotopen van de noordelijk en zuidwestelijk gelegen molens.

4. Beleidskeuzes

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

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

Kroonjuweel polder en Molenviergang Aarlanderveen

Het gebied rond de Molenviergang Aarlanderveen vormt een staalkaart van de landschapsgeschiedenis van het Groene Hart. Het gebied bestaat uit een klassiek veenontginningslandschap. Voor de Kroonjuwelen geldt de ambitie 'behoud van uitzonderlijke kwaliteit' die erop gericht is het bestaande beeld en waarde te handhaven voor de generaties na ons. Het plangebied is in de huidige situatie al grotendeels bebouwd. Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande beeld van het plangebied zoveel mogelijk behouden door het een en ander zorgvuldig in te passen.

Panorama

Het plangebied is gelegen aan een N-weg. N-wegen vormen een belangrijk onderdeel van de ontsluiting binnen het gebied. Op sommige delen van de snelwegen en N-wegen heeft men vanaf de weg een goed zicht op het landschap. Daar waar sprake is van een grotere doorzichten spreekt men van een panorama: een plek waar sprake is van een hoogwaardige Zuid-Hollandse reis ervaring, een beleefbaar en zichtbaar landschap dat typisch is voor Zuid-Holland. In de huidige situatie zijn er geen doorzichten op het achtergelegen landschap. Het plangebied is momenteel al bebouwd. Daarnaast staan er achter het plangebied al meerdere woningen. Doorzichten zullen met de beoogde ontwikkeling niet ontnomen worden.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling komen geen belemmeringen voort uit de Omgevingsvisie. Zoals hierboven inzichtelijk is gemaakt is onderhavig plan in lijn met de lagen van de kwaliteitskaart. Ook wordt er aangesloten bij de gebiedsprofielen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 1 april 2023 is de meest recent geconsolideerde versie van de omgevingsverordening Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.4 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en is de behoefte van de beoogde ontwikkeling nader toegelicht. Volgens artikel 6.10 lid 3 kan in de toelichting van een plan voor de beschrijving van de behoefte worden verwezen naar de regionale visie en het regionale woningbouwprogramma. Dit heeft reeds in toelichting paragraaf 3.1.4 plaatsgevonden, waarin de behoefte aan de hand van de Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023 is beschreven. De ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar maakt onderdeel uit van bestaand stads- en dorpsgebied. De beoogde locatie is tevens kleiner dan 3 hectare. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*

- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a). Inpassen is een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. Het initiatief borgt een goede ruimtelijke kwaliteit en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (zie toelichting paragraaf 3.2.1).

De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Een gebiedseigen ontwikkeling moet aansluiten op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van een gebied en draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarmee heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. Het ondersteunt bestaande landschappelijke structuren of heeft een belangrijke functie bij het in stand houden van de bestaande gebiedskenmerken en kwaliteiten.

Kroonjuweel cultureel erfgoed

Het plangebied is gelegen in een gebied dat aangemerkt is als 'kroonjuweel cultureel erfgoed', een gebied met beschermingscategorie 1 voor ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit dient ten minste gelijk te blijven en de ontwikkeling dient het betreffende cultureel erfgoed te behouden en te versterken en dient overwegend meerwaarde te hebben voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan. In toelichting paragraaf 3.2.1 is ingegaan op het gebiedsprofiel van Aarlanderveen en het kroonjuweel cultureel erfgoed. Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande beeld van het plangebied zoveel mogelijk behouden door het een en ander zorgvuldig in te passen.

De realisatie van de twaalf woningen aan de Jacob van Damstraat sluit aan bij de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Met de sloop van de bestaande bebouwing, die een storend element in het landschap is, verbetert de ruimtelijke kwaliteit. De beoogde woningen zullen in ontwerp aansluiten op het naastgelegen stationsgebouw. Onder structuur worden de samenhangende ruimtelijke elementen verstaan die in het gebied aanwezig zijn en die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het huidige bedrijfsperceel, dat momenteel bebouwd is. Op structuurniveau zijn dan ook geen wijzigingen voorzien.

Belangrijk weidevogelgebied

Het plangebied is gelegen in belangrijk weidevogelgebied. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen belangrijk weidevogelgebied kan slechts voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ontwikkeling en de zo nodig daarmee in samenhang te nemen maatregelen als bedoeld artikel 6.9, lid 7, geen significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied. Het plangebied is momenteel al bebouwd en volledig verhard. De kenmerken en waarden van het weidevogelgebied zijn niet in het plangebied aanwezig en worden daarom niet aangetast.

20 Ke-contour Schiphol

Artikel 6.14.1 stelt dat voor de gronden binnen de 20 Ke-contour een bestemmingsplan uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan voorzien in nieuwe woningen. Het plangebied bevindt zich binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Derhalve kan de ontwikkeling van woningbouw voorzien.

Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op gronden binnen de 20 Ke-contour, moet volgens artikel 6.14, lid 3 rekenschap worden gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en dienen de redenen te worden vermeld die er toe hebben geleid dat op de locatie nieuwe woningen worden toegestaan. De provincie Zuid-Holland en de gemeente Alphen aan den Rijn hebben de beleidsregel 'Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de plicht die volgt uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Initiatiefnemer realiseert zich terdege dat er geluidhinder vanwege

luchtverkeer op zal treden. Hij zal de toekomstige bewoners van de beoogde woningen hierover tijdig en juist informeren.

Woningbouw wordt op de betreffende locatie als passend gezien. De locatie bevindt zich immers binnen bestaande stads- en dorpsgebied. Tevens komt het plan tegemoet aan het krappe woningaanbod in Aarlanderveen en draagt het bij aan de lokale leefbaarheid. In toelichting paragraaf 3.1.3 is ingegaan op het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het de risico's betreft ten aanzien van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. overstroming;
3. hitte;
4. droogte.

- Wateroverlast door overvloedige neerslag

Via de klimaatatlas Zuid-Holland is het mogelijk in beeld te krijgen waar na een extreme bui wateroverlast zal kunnen plaatsvinden. Voor de beoogde ontwikkeling is de klimaatatlas geraadpleegd. Uit de klimaatatlas blijkt dat er ter plaatse van het plangebied hoogstwaarschijnlijk geen sprake zal zijn van wateroverlast, mocht er een extreme bui plaatsvinden. Daarnaast is het plangebied in de huidige situatie volledig verhard, terwijl met de beoogde ontwikkeling een groot deel als tuin ingericht zal worden.

- Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat voor het plangebied een kleine kans op overstromingen van tussen de 1/300 per jaar en 1/3.000 per jaar geldt. Gezien de kleine kans van overstroming is het thema overstromingen verder niet van belang.

- Hitte

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. In het stedelijk gebied is het thema hittestress meer van belang dan in het landelijk gebied. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een afname in verharding. In de huidige situatie is het plangebied namelijk volledig verhard, terwijl in de beoogde situatie een groot deel van het plangebied als tuin ingericht gaat worden. Door het planten van groen wordt er gezorgd voor meer schaduw. Dit levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

- Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Om droogte te voorkomen kunnen onder andere eisen gesteld worden aan het openbaar groen, oppervlaktewater en de gewenste grondwaterstand. Door water binnen en rondom het plangebied vast te houden wordt droogte tegengegaan. Door het plangebied verder groen in te richten kan een bijdrage worden geleverd aan het vasthouden van water.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn

In januari 2022 is de omgevingsvisie voor de gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld. Alphen aan den Rijn is een "Groene Gemeente met Lef". In het kader van de Omgevingswet is in deze omgevingsvisie beschreven welke kwaliteiten (zoals het groene karakter) de gemeente wil borgen en aan welke ontwikkelingen ze (met lef) ruimte willen bieden, om zo de leefomgeving toekomstbestendig te maken.

In de omgevingsvisie worden tien kernkwaliteiten beschreven en daarna tien trends en ontwikkelingen. Vervolgens is aan de hand van vijf ontwikkelrichtingen de visie op de toekomst beschreven. In de ontwikkelrichtingen zijn de belangrijkste richtinggevendende keuzes uiteengezet. Dit resulteert in 20 doelen en de daarbij horende belangrijkste opgaven en prioriteiten van de omgevingsvisie. Dit zijn de doelen waar men de komende jaren hard aan gaat werken. Deze vijf ontwikkelrichtingen luiden als volgt:

1. Duurzaam ondernemen;
2. Landschappelijke verstedelijking;
3. Waardevol buitengebied;
4. Samen sterker;
5. Gezonde vergroening.

In de omgevingsvisie wordt per ontwikkelrichting, verduidelijkt met een collage, het beeld beschreven dat men hierbij heeft. Het raamwerk wordt hierbij gebruikt om aan te geven welke kwaliteiten, trends of ontwikkelingen de nadruk hebben. Er wordt tevens beschreven wat en hoe de gemeente dat wil bereiken en wat dat betekent voor de leefomgeving.

De visiekaart staat centraal in de omgevingsvisie. Daarnaast is, omdat er gestreefd wordt naar zo inzichtelijk en voorspelbaar mogelijk beleid in de omgevingsvisie, voor diverse typen gebieden en kernen een nadere uitwerking gemaakt. De gebiedsgerichte vertaling biedt de benodigde detaillering voor doorwerking in onder andere het omgevingsplan en is essentieel voor de functionaliteit als afwegingskader.

Planspecifiek

Het beoogde initiatief voorziet in de herontwikkeling van het terrein gelegen aan de Jacob van Damstraat. Het plangebied is gelegen in de kern Aarlanderveen. Het ruimtelijke cultuurhistorische karakter en de gemeenschapszin van het dorp zijn de pijlers voor Aarlanderveen. Bij de herinrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het omliggende landschap. Zoals in toelichting paragraaf 4.8.2 is beschouwd is de cultuurhistorische waarde van het gebied leidend geweest in het ontwerp van de rijwoningen. Er worden met de ontwikkeling geen aanpassingen op structuurniveau gedaan.

In de omgevingsvisie wordt aangegeven de gemeente de vitaliteit op peil wil houden. Daarnaast wordt omschreven dat de gemeente nieuwe woningbouw voornamelijk binnen het bestaande bebouwde gebied wil realiseren. Het plangebied is gelegen in de kern Aarlanderveen, binnen bestaand bebouwd gebied. Het per

saldo toevoegen van twaalf woningen binnen bestaand stadsgebied past binnen de visie van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn.

3.3.2 Woonvisie 2021 - 2025

In deze visie geeft de gemeente aan hoe zij op het gebied van wonen willen doorontwikkelen tot een knooppunt van landschap en stad met vitale kernen. Deze uitdagingen pakt de gemeente aan door te innoveren, experimenteren en te vernieuwen. In de woonvisie wordt focus aangebracht op die thema's en opgaven waar de gemeente ook echt invloed op kan uitoefenen. De gemeente onderscheidt invloed op drie niveaus: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden?

De woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie (GOVI) en bevat daarom een deel 'visievorming'. De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt in beleid. Het gaat hierin om de volgende thema's:

1. Voldoende bereikbare woningen.
2. Aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met een zorgvraag.
3. Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking.
4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Planspecifiek

Met de herontwikkeling van plangebied worden er twaalf nieuwe woningen toegevoegd aan de woningmarkt. In Aarlanderveen is een behoefte aan de ontwikkeling van tussen de 45 en 55 nieuwe woningen tot 2030. Met de realisatie van de twaalf woningen speelt de beoogde ontwikkeling een rol in deze behoefte. Doordat er verschillende typen woningen worden gerealiseerd, zoals rijwoningen en betaalbare woningen geschikt voor starters, wordt er tevens een bijdrage geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt. De woningen zullen variëren in grootte en prijs. De komst van de woningen moet kansen bieden voor starters om zich te vestigen in Aarlanderveen. Daarnaast geeft de gemeente aan het ook belangrijk te vinden dat er woningen in de kernen van de gemeente worden toegevoegd. De woningen zullen gasloos gerealiseerd worden.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie 2021 - 2025 van de gemeente Alphen aan den Rijn.

3.3.3 Welstandsnota

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het welstandsgebied 'Dorpslinten' (gebied 2A). Dit welstandsgebied wordt hieronder nader beschreven.

Verspreid over Alphen aan den Rijn zijn er diverse historische dorpskernen. Deze veelal lintvormige gebieden hebben overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. De kern van Aarlanderveen is een verhoogd dijklint met aan beide zijden watergangen. Beeldbepalende elementen zijn onder andere het voormalige stationsgebouw en de molen. De waarde van de dorpslinten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde dorpse bebouwing aan in stenigheid variërende linten. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter met gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt.

In de welstandsnota zijn criteria opgesteld omtrent de ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur, welke de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. De nieuwe bebouwing zal aansluiten op de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

3.3.4 Duurzaamheidsprogramma 2021-2030

Het duurzaamheidsprogramma 2021-2030 is door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. Dit Duurzaamheidsprogramma bouwt voort op het actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 en beschrijft daarnaast onze strategie en duurzaamheidsambities voor de lange en middellange termijn.

Het nieuwe Duurzaamheidsprogramma bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

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

Strategie en gewenste resultaten 2025.

Woningen consumeren binnen de gemeente de meeste energie, waarbij het vooral gaat om gasgebruik. Ook mobiliteit is een grote energieverbruiker, met als koploper het wegverkeer. In dit programma wordt daarom zoveel mogelijk gericht op het verduurzamen van de bebouwde omgeving en mobiliteit. Voor nieuwbouw geldt inmiddels de verplichting om woningen aardgasloos aan te leggen. Verder is het streven om woningen energieneutraal te realiseren, en in het beste geval zelfs energieleverend. De energiehuishouding van de bestaande woningvoorraad van woningcorporaties en van particuliere eigenaren is verduurzaamd door energiebesparende maatregelen en zonnepanelen op daken.

Planspecifiek

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden in totaal twaalf woningen mogelijk gemaakt. Het karakter van het plangebied wordt groen. Deze groene inrichting maakt dat de planlocatie klimaatadaptief is. Er zijn ruime mogelijkheden voor infiltratie. Daarbij hoort duurzaam materiaalgebruik en duurzaam energieverbruik. Verder worden de nieuw te bouwen woningen niet aangesloten op het gasnet. Hiermee is het plan in overeenstemming met het duurzaamheidsprogramma 2021-2030.

3.3.5 Dorpsvisie Aarlanderveen 2024-2035

Deze dorpsvisie is een gedeelde visie van inwoners en gemeente. Ontstaan door elkaars wensen en zorgen te bespreken en oog te hebben voor elkaars standpunten. Ook de school, bedrijven en verenigingen zijn erbij betrokken. Het proces is zorgvuldig aangepakt om zoveel mogelijk mensen te bereiken. Inwoners en gemeente werken inhoudelijk samen om een dorpsvisie te ontwikkelen op onderwerpen die de inwoners belangrijk vinden. De dorpsvisie leidt tot wederzijdse betrokkenheid en helpt de juiste keuzes te maken en acties uit te zetten voor een duurzame langetermijnontwikkeling van Aarlanderveen. In het kader van de dorpsvisie hebben er dorpsbrede gesprekken plaatsgevonden. Tijdens de gesprekken zijn keuzes gemaakt over de volgende thema's:

- Recreatie en toerisme;
- Vereniging en accommodaties;
- Verbinding en saamhorigheid;
- Bouwen en wonen;
- Voorzieningen.

Planspecifiek

Er is sprake van aansluiting met de genoemde wensen bij het thema 'Bouwen en wonen'. Met de beoogde ontwikkeling worden twaalf rijwoningen gerealiseerd, waarvan vier in het betaalbare segment. Daarmee wordt ingespeeld in de vraag naar koopwoningen voor starters en jongeren. Tevens wordt voorzien van woningen in de kern Aarlanderveen en niet buiten het stedelijk gebied. Het plangebied is ideaal om woningen te realiseren gezien er binnen de kern Aarlanderveen niet veel binnendorpse locaties aanwezig zijn. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in lijn met de wens om niet buiten maar binnen de kern woningen te realiseren. Bovendien worden de geplande woningen van een hoogwaardige kwaliteit gerealiseerd. Bij het ontwerp van de woningen hebben de aanwezige cultuurhistorische waarden van de omgeving als leidraad gediend. Het ontwerp van de woningen is geïnspireerd op het nabijgelegen stationsgebouw, met aandacht voor de kleuren en materialen. Daarmee voorziet de beoogde ontwikkeling in een duidelijke kwalitatieve verbetering.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Dorpsvisie Aarlanderveen 2024-2035.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de huidige bebouwing gesloopt en worden er twaalf woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen worden conform BENG gebouwd. Er zullen duurzame en niet uitlogende materialen worden gebruikt en afval wordt gescheiden afgevoerd. Gelet op de aard en de omvang van de beoogde ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Bodem

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

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

Planspecifiek

Een deel van het plangebied heeft momenteel een bedrijfsbestemming, waar in de toekomst een woonbestemming opgenomen zal worden. Met de beoogde ontwikkeling vindt daarmee een functiewijziging naar een strenger bodemgebruik plaats. Derhalve is er voor de planlocatie een bodemonderzoek uitgevoerd (Lankelma, d.d. 12 mei 2021, zie [Bijlagen](#)).

In de grondmengmonsters zijn analytisch enkel licht verhoogde gehalte van Kobalt en PAK aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Er zijn geen significant verhoogd gehalte met PFAS aangetoond. In een grondmengmonster is wel een licht verhoogde gehalte met PFOA aangetoond. In het grondwater uit de bestaande peilbuis zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond. Tijdens het bodemonderzoek zijn geen verhoogde gehalten met asbest aangetoond. Het gehalte ligt ver beneden de grens waarbij nader onderzoek naar asbest in puin nodig is.

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond, het grondwater, de asfalt en funderingslagen vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen bestemmingswijziging van deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- Wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als een klasse variërend tussen AW2000 en klasse Industrie.

4.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden er geluidgevoelige ontwikkelingen volgens artikel 1 Wgh mogelijk gemaakt, namelijk woningen. De planlocatie ligt aan een weg waar een snelheidsregime geldt van 30 km/u.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen geluidgezoneerd bedrijventerrein. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. In het kader van het bedrijven en milieuzonering is wel gekeken naar de geluid van de omliggende bedrijven. Dit is behandeld in [toelichting paragraaf 4.6](#).

Wegverkeer

Het plangebied is gelegen tussen de Jacob van Damstraat en de Nieuwkoopseweg. De Jacob van Damstraat is een doorgaande weg en wordt gezien als een niet-gezoneerde weg. De Nieuwkoopseweg is een N-weg waar wel een geluidzonering voor geldt. Derhalve dient er voor de planlocatie een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd te worden. Er is onderzoek gedaan naar de geluidseffecten als gevolg van het wegverkeer (Buro Bouwfysica, d.d. 27 juli 2023, zie [Bijlagen](#)).

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege de N231 op de achtergevel (noordwestgevel) van 4 rij/hoekwoningen de geluidbelasting na aftrek maximaal 64-65 dB bedraagt. Derhalve wordt de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB overschreden zodat het toepassen van dove gevels, gevels zonder te openen delen, dan wel een gevel met afgeschermd te openen delen, noodzakelijk is. Voor de overige 8 woningen dient een procedure hogere grenswaarde te worden doorlopen.

Vanwege het verkeer op de relevante 30 km/uur wegen Kerkvaartsweg en Stationsweg, zijn maximale geluidbelastingen na aftrek berekend tot 27 dB. Op grond van de beoordeling voor gezoneerde wegen is

voor deze wegen geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en zijn derhalve akoestisch niet relevant.

Hogere waarden vanwege de N231 zijn wel te verantwoorden op basis van onderstaande overwegingen:

- De verkaveling is qua oriëntatie t.a.v. de geluidbron (N231) nagenoeg optimaal afgestemd op wegverkeerslawaaï.
- De onderzochte bron- en overdrachtsmaatregelen blijken op basis van het doelmatigheidscriterium doelmatig te zijn, maar zullen naar verwachting gelet op de technische uitvoerbaarheid en de hiermee gemoeide kosten alsmede bezwaren vanuit landschappelijk oogpunt niet als reële oplossingsrichtingen worden gezien.
- Alle 12 grondgebonden woningen voldoen rechtstreeks aan de voorwaarden uit de Beleidsregel Hogere Waarden vanwege de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel op de begane grond waaraan de tuin is gelegen.
- Het maken van een dove gevel is met aanpassingen mogelijk binnen het ontwerp en plattegronden en wordt niet als knelpunt aangemerkt.
- Gezien de bovenstaande mogelijkheden om een goed woon- en leefklimaat te realiseren is het vaststellen van een hogere waarde van 63 dB vanwege de N231 voor de 12 grondgebonden woningen te verantwoorden. Het besluit tot vaststelling hogere waarde maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.
- Door het vaststellen van hogere waarden wordt via de werking van het Bouwbesluit een goed woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd. Met een akoestisch-bouwtechnisch onderzoek dient te worden aangetoond dat karakteristieke geluidwering ten minste gelijk dient te zijn aan de vastgestelde hogere waarde (zonder aftrek voor het gecumuleerd wegverkeer) minus de toegestane binnenwaarde van 33 dB voor het wegverkeerslawaaï.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is de geluidwering van de gevels getoetst aan de Bouwbesluit eisen (Buro Bouwfysica, d.d. 29 november 2023, zie [Bijlagen](#)).

Spoorwegen

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

Vliegverkeer

In [toelichting paragraaf 3.1.3](#) is aandacht voor het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Hieruit volgt dat er op de planlocatie sprake is van luchtverkeergeluid. De provincie Zuid-Holland en de gemeente Alphen aan den Rijn hebben de beleidsregel 'Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de plicht die volgt uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Er moet blijken dat de initiatiefnemer zich realiseert dat er geluidhinder vanwege luchtverkeer op zal treden. Initiatiefnemer zal de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen hierover tijdig en juist informeren.

Conclusie

Op het gebied van geluid worden geen beperkingen verwacht. Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect geluid.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden twaalf woningen gerealiseerd. Met behulp van de NIBM-tool is gekeken of de ontwikkeling een NIBM-project is. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling kan worden aangemerkt als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp NSL monitoringtool gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid plangebied bedragen respectievelijk maximaal 15,9 µg/m³, 8,4 µg/m³ en 15,8 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

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

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

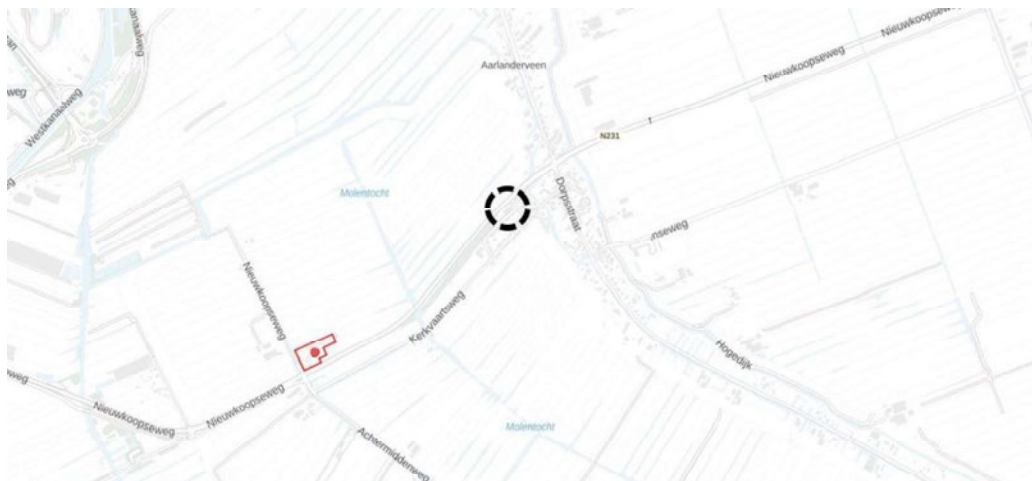
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

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

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd.

De volgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart:



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omkaderd)

Inrichtingen gevaarlijke stoffen

750 meter ten zuidwesten van het plangebied staat een bovengrondse propaantank. De risicoafstand van het tankstation bedraagt 10 meter. Gezien de afstand tot het plangebied wordt het tankstation niet als een belemmering gezien. Er bevinden zich geen andere risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen per buisleiding

In het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. Er is geen sprake van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding in de omgeving van het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de omgeving van het plangebied is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over water of spoor. De planlocatie is wel gelegen in het invloedsgebied van de provinciale weg N231. De realisatie van twaalf woningen voorziet in een beperkte toename in de personendichtheid. Op basis van artikelen 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) noodzakelijk dat een verantwoording van het groepsrisico wordt gegeven voor N231.

Beperkte verantwoording

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid is het van belang dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. Het plangebied is goed bereikbaar en kent voldoende ontvluchtingsmogelijkheden. Het plangebied wordt ontsloten via de Jacob van Damstraat. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Nabij de locatie zijn voldoende blusvoorzieningen aanwezig en de locatie is via de Jacob van Damstraat voor hulpdiensten bereikbaar.

De personen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk zelfredzaam. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Een uitschakelbare mechanische ventilatie is straks onder de Omgevingswet een verplichte maatregel bij nieuwbouw.

Luchtverkeer

Het plangebied is gelegen binnen de 20 Ke-contour Schiphol. In toelichting paragraaf 3.1.3 is aandacht voor het Luchthavenindelingbesluit Schiphol en gevaar vanwege luchtverkeer

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Milieuzonering

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

In de nabijheid van het plangebied zijn verschillende bedrijven en activiteiten aanwezig, in combinatie met woningen. Derhalve is het een gebied dat aangemerkt kan worden als gemengd gebied. Om die reden kunnen de richtafstanden uit de VNG-publicatie, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verminderd.

Om en rondom het plangebied zijn verschillende bedrijven en activiteiten aanwezig. Deze activiteiten en bedrijven verschillen van milieucategorieën. In navolgende tabel is aan de hand van het bestemmingsplan beheersverordening 'Aarlanderveen 2018' bepaald welke milieubelastende activiteiten zijn toegestaan.

Activiteit/bedrijf	Adres	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied (m)	Afstand tot het plangebied (m)
Kaaswinkel	Jacob van Damstraat 8	47	1	0	33
Basisschool	Jacob van Damstraat 24	852, 8531	2	10	89
n.v.t. (speeltuinvereniging)	Jacob van Damstraat 16a	94991	2	10	49

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat er wordt voldaan aan de richtafstanden van de nabijgelegen bedrijfsactiviteiten. Voor alle bedrijfsactiviteiten geldt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand. De beoogde woningen komen op een gepaste afstand van de nabijgelegen bedrijfsactiviteiten te staan, deze zullen niet door de beoogde woningen in hun uitvoering worden belemmerend. Daarnaast kan gesteld worden dat er ter plaatste van de woningen sprake is van een goed- woon en leefklimaat.

Conclusie

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

4.7 Waterhuishouding

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

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

daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

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

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

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

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

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

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

Keur 2020 en uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

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

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

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

Riolering en afkoppelen

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

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het Gemeentelijk watertaken programma (GWP) 2020-2024, waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Planspecifiek

Bij voorliggend initiatief is sprake van de herontwikkeling van gronden die nagenoeg volledig verhard zijn. Navolgende paragraaf voorziet in een beschouwing van de relevante wateraspecten.

Watercompensatie

Het hoogheemraadschap van Rijnland hanteert het beleid dat bij het toevoegen van 500 m² of meer aan verharding gecompenseerd moet worden met oppervlaktewater. In de huidige situatie is het plangebied vrijwel geheel verhard, met de bebouwing van de opslag en met het verhard terrein om de opslag heen. Voor de beoogde ontwikkeling is een verhardingsbalans opgesteld. Onderstaande tabel toont de verhardingsbalans.

	Plangebied perceel Bemog	Plangebied perceel gemeente Alphen aan den Rijn	Totaal	
Totaal	1.900m ²	545m ²	2.445m ²	100%
	Huidige situatie			
Verhard	1.350m ²	451m ²	1.801m ²	74%
Onverhard	550m ²	94m ²	644m ²	26%
	Toekomstige situatie			
Verhard	1.140m ²	545 m ²	1.685m ²	69%
Onverhard	760m ²	0	760m ²	31%

Zoals bovenstaande tabel laat zien is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een afname van 116 m² aan verharding (1.685 m² - 1.801 m²). Watercompensatie is niet aan de orde.

Riolering en afkoppeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt het hemelwater afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd. Omdat de planlocatie is gelegen in een kwetsbaar kwelgebied kan de locatie niet diep ontgraven worden.

Om ervoor te zorgen dat een gebied droogte aankan, moet de bodem in een gebied een normale bui van 20 mm in 24 uur op kunnen nemen en kunnen vasthouden voor droge periodes. Het gebied bevindt zich in een seizoensgebonden peil, met als zomerpeil NAP -5,35 m en als winterpeil NAP -5,42.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10, lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Volgens het geldende 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld op 28 maart 2019, beschikken de gronden van het plangebied over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een verkennend archeologisch uitgevoerd (Transect, d.d. 15 september 2022, zie [Bijlagen](#)).

Op basis van het bureauonderzoek geldt er voor de planlocatie een lage verwachting op archeologische resten. Uit het booronderzoek blijkt dat in het plangebied een ophoogpakket van 300 – 500 cm dikte aanwezig is. Onder dit pakket ligt in het oosten van het plangebied een laag komklei op veen. De top van dit veen, wat een eventueel archeologisch relevant niveau vormt, is sterk samengedrukt en daardoor vervormd. In deze bodemopbouw zijn derhalve geen archeologisch relevante niveaus aangetroffen. De resultaten van het veldonderzoek bevestigen de lage verwachting op archeologische waarden uit de perioden Bronstijd – Nieuwe Tijd, zoals vastgesteld in het bureauonderzoek.

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Alphen aan den Rijn).

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect archeologie.

4.8.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Bescherming en afweging van Erfgoedwaarden vinden plaats op basis van de Erfgoedwet. In aanvulling op de Erfgoedwet heeft de gemeente een eigen Erfgoedverordening 2018 Alphen aan den Rijn vastgesteld. Middels deze verordening kunnen onder andere gemeentelijke monumenten worden aangewezen en immaterieel erfgoed worden erkend. Naast deze Erfgoedverordening geldt de beheersverordening Cultuurhistorie, welke is vastgesteld op 27 januari 2022. In dit paraplubestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden gemeentebreed beschermd. De waarden zijn gebaseerd op de cultuurhistorische waardenkaart Alphen aan den Rijn en gaan in op Historisch landschap, stedenbouwkundige ensembles en bouwkundige objecten.

Planspecifiek

Om de cultuurhistorie van het plangebied en de omgeving in beeld te brengen is het vastgestelde beleid geraadpleegd. Er bevinden zich binnen het plangebied geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten.

In de 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' wordt het plangebied aangegeven als onderdeel van het gebied 'Kroonjuweel cultureel erfgoed'. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Kroonjuweel Aarlanderveen en molenviergang zoals als zodanig omschreven door de Provincie Zuid Holland. In de beheersverordening Cultuurhistorie van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft het plangebied de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)'. 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 zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten aanwezig.

Desalniettemin is er rekening gehouden met de cultuurhistorie van de omgeving van het plangebied. Voor het ontwerp van de woningen zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden van de omgeving van het plangebied leidend geweest. Voor de inrichting van het plangebied en het uiterlijk van de woningen is gezocht naar samenhang met de rest van de bebouwing in de omgeving van het plangebied. Ten noordoosten van het plangebied staat een gemeentelijk monument, een oud stationsgebouw van de voormalige spoorlijn 'Uithoorn - Alphen aan den Rijn'. Bij het ontwerp van de woningen is de kleur en materiaalgebruik van dit gebouw als inspiratiebron voor het uiterlijk van de woningen genomen. Er zijn dan ook directe verwijzingen van het stationsgebouw zichtbaar in de woningen: de vorm van de kozijnen en de rollaag boven het kozijn, het kleurgebruik van de bakstenen, de kroonlijst en meer.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsslag van het plangebied waarbij de karakteristieken behouden blijven, teruggebracht of versterkt worden. Er heeft overleg met de provincie plaatsgevonden over de beoogde ontwikkeling in relatie met het monumentale stationsgebouw. De provincie heeft aangegeven de minimale afstand van 2,2 tot 2,5 meter achter de rooilijn van het stationsgebouw acceptabel te vinden.

4.9 Ecologie

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

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

Planspecifiek

Met het voorliggende plan wordt er bebouwing gesloopt. Daarnaast ziet de ontwikkeling toe op de kap van de bomen staande aan de randen van het plangebied. Om aan te tonen of de planlocatie van betekenis is voor beschermde soorten van de Wet natuurbescherming (Wnb) is een quickscan uitgevoerd door Blom Ecologie (Blom Ecologie, d.d. 21 april 2022, zie [Bijlagen](#)).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. De planlocatie is gelegen in een belangrijk weidevogelgebied. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen het belangrijk weidevogelgebied kan slechts voorzien van een ruimtelijke ontwikkeling als deze geen significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied. De planlocatie bestaat uit een loods en een groenstrook. De gehele planlocatie wordt omgeven door hoge bomen waardoor er geen openheid op de planlocatie aanwezig is. Tevens is er geen sprake zoals agrarisch (grasland) gebruik en derhalve tevens geen foerageergebied. De planlocatie is gelegen op een afstand van ongeveer 12 m ten westen van een woonwijk welke een verstoring vormen voor weidevogels. Direct aan de westzijde van de planlocatie ligt de N231, van rust voor weidevogels is derhalve geen sprake op de planlocatie. De planlocatie bevat derhalve geen kenmerken om tot een belangrijk weidevogelgebied gerekend te worden.

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Derhalve is voor de planlocatie een stikstofberekening uitgevoerd voor de gebruiks- en aanlegfase (Buro SRO, d.d. 29 november 2023, zie Bijlagen). Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er tijdens de gebruiks- en aanlegfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn op de Natura 2000-gebieden. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

De planlocatie betreft meerdere percelen. Voor de houtopstanden op het perceel van initiatiefnemer zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor de delen van het plangebied die in handen zijn van de gemeente wordt de gemeente Alphen aan den Rijn op de hoogte gehouden van eventuele kap van houtopstanden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect ecologie. De sloop van een loods, de kap van naar schatting ongeveer 20 bomen en verwijderen van een groenstrook en de realisatie van twaalf woningen is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Wel dienen de onderstaande maatregelen te worden getroffen.

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

- Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Een en ander op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is, dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

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

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

Planspecifiek

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt in totaal twaalf woningen mogelijk, waarvan vier woningen in het betaalbare segment. Binnen Aarlanderveen zijn meerdere projecten gaande welke voor een hogere verkeersdruk op de Noordeinde en de Dorpsstraat zorgen. Het plangebied kan worden gekenmerkt als 'rest van de bebouwde kom'. De gemeente Alphen aan den Rijn wordt door gekenmerkt als 'niet stedelijk'. Uit de CROW-publicatie 381 blijkt dat de gemiddelde verkeersgeneratie voor tussen/hoek koopwoningen 7.4 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. In totaal hebben de twaalf woningen een verkeersgeneratie van $12 * 7,4 = 88,8$ voertuigbewegingen per etmaal.

Via de Kerkvaartsweg, de Stationsweg en de Dorpsstraat is het plangebied verbonden aan de Nieuwkoopseweg (N231). De verwachte verkeersstroom zal deze route volgen, richting de N231, om vervolgens Aarlanderveen te verlaten. Verkeerskundige ingrepen ter hoogte van de planlocatie worden niet noodzakelijk geacht. De bestaande oprit aan de kant van de N231 komt met de beoogde ontwikkeling te vervallen. Dit is wenselijker vergeleken met de huidige situatie gezien dat de N231 een gebiedsontsluitingsweg is waarop directe uitwegen minder veilig zijn vanwege de hogere snelheid en intensiteit.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

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

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

Planspecifiek

Op 24 september 2020 is het 'beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' vastgesteld. De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van in welk gebied een woning ligt. Het plangebied is gelegen in deelgebied 'e': rest bebouwde kom Boskoop en bebouwde kommen overige plaatsen. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Aarlanderveen. Conform deze nota geldt voor een woning met een GBO 80-100 m² een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen. Voor de woningen met een GBO 130 -160 m² geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. Acht van de twaalf rijwoningen hebben een GBO tussen de 134 en 143 m². De vier betaalbare woningen hebben een GBO van 85 m².

De navolgende tabel toont het aantal benodigde parkeerplaatsen in de toekomstige situatie.

Soort woning/functie	GBO in m ²	Aantal woningen	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Rijwoningen	80-100	4	1,6	6,4
Rijwoningen	130-160	8	2	16,0
Totaal				22,4

Met de gemeente is afgesproken dat er gebruik gemaakt kan worden van de parkeerbalans zoals is opgenomen in het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'. Voorwaarde bij het gebruik maken van de parkeerbalans is dat de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn. Dit zal met de beoogde ontwikkeling het geval zijn, alle te realiseren parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd. De navolgende tabel toont de parkeerbalans.

parkeerbalans	totaal	werk ochtend	werk middag	werk avond	koopavond	werk nacht	zat middag	zat avond	zondag middag
parkeernorm bewoners		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
parkeernorm bezoekers		10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
parkeernorm bewoners	18,8	9,4	9,4	16,9	15,0	18,8	11,28	15,04	13,16
parkeernorm bezoeker	3,6	0,4	0,7	2,9	2,5	0,0	2,2	3,6	2,5
Totaal		9,8	10,1	19,8	17,6	18,8	13,4	18,6	15,7

Zoals bovenstaande tabel laat zien is de parkeernorm bij het gebruik maken van de parkeerbalans 19,8 parkeerplaatsen (afgerond 20).

In de toekomstige situatie beschikt het plangebied over 27 nieuwe parkeerplaatsen. Echter zullen er 10 parkeerplaatsen in het openbare gebied verdwijnen. Deze zijn nu namelijk aan de Jacob van Damstraat bij de planlocatie gesitueerd. Met de gemeente is afgesproken dat bestaande vijf parkeerplaatsen aan de Jacob van Damstraat bij de ontwikkeling kunnen worden gerekend. Dit betekent dat de planlocatie 22 parkeerplaatsen tot zijn beschikking heeft (27-10+5). Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernorm van 20 parkeerplaatsen van het 'beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect parkeren.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 en 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning. In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onderscheidenlijk b, c of d Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Ten behoeve van dit project is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Daarin is ook de afwenteling van het risico op planschade geregeld. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico zijn daarmee afgestemd met de gemeente Alphen aan den Rijn. Overige gemeentelijke kosten worden middels leges op initiatiefnemers verhaald.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo stelt artikel 3.10 Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

Op 20 april 2022 heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarbij de omwonenden over de ontwikkeling zijn geïnformeerd. In totaal zijn er 100 uitnodigingen opgestuurd. Op de informatieavond waren uiteindelijk 25 aanwezigen. Tijdens de informatieavond hebben omwonenden hun zorgen, mening en ideeën over het plan kunnen uiten. Er zijn zorgen geuit over het ontwerp, de bouw en het parkeren bij de ontwikkeling. Deze hebben vooralsnog niet tot aanpassingen van het ontwerp geleid. Aangezien het participatieproces momenteel nog loopt, zal in de toekomst blijken in hoeverre de opmerkingen van omwonenden tot aanpassingen zullen leiden.

De ontwikkelende partijen gaan aan de slag met het creëren van een projectwebsite. De website heeft in deze fase als hoofddoel: informeren. Zowel omwonenden als belangstellenden kunnen zich aanmelden op de website en ontvangen regelmatig een nieuwsupdate.