

Ruimtelijke onderbouwing

Dorpsstraat 25
2731 AL Benthuisen

02-02-2018
05-04-2018 (wijz. A)
26-06-2018 (wijz. B)

Bouwen van vrijstaande woning met inrit aan de Dorpsstraat



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.2 Ligging project

1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

2. BELEIDSKADERS

2.1 Provinciaal beleid

2.2 Gemeentelijk beleid

2.3 Conclusie

3. OMSCHRIJVING PROJECT

3.1 Inleiding

3.2 Projectbeschrijving

4. ONDERZOEK NAAR PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1 Inleiding

4.2 Milieuwetgeving

4.3 Externe veiligheid

4.4 Leidingen en infrastructuur

4.5 Waterhuishouding en watertoets

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.7 Natuur en landschap

4.8 Economische haalbaarheid

4.9 Duurzaamheid

5. CONCLUSIE

6. BIJLAGEN

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op verzoek van de fam. Derksen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel grenzend aan de Dorpsstraat (tussen nr 23 en 27). Deze woning heeft de bestemming 'wonen'.

Zowel in 2015 als maart 2017 j.l. is er door initiatiefnemer contact opgenomen met de gemeente om de voorgestelde mogelijkheden te toetsen. Hieruit is naar voren gekomen het beoogde plan meer helderheid te geven door middel van een verdere uitwerking.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische en stedenbouwkundige gevolgen van het bouwplan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

1.2 Ligging

Het plan is gesitueerd op het kavel aan de Dorpsstraat tussen nr 23 en 27, 2731 AL te Benthuisen. Perceelnr 929. Dit kavel dient voor planbehoud opgesplitst te worden in twee delen. De nieuwe woning zou nr 25 kunnen krijgen en heeft zijn ontsluiting aan de Dorpsstraat. De nieuwe woning is gepland in de open groene 'zone' (zie bijlagen voor de situatietekening). De foto's in bijlage 6.1 geven een beeld van de huidige situatie.

1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

Ter plaatse geldt het vigerende bestemmingsplan 'NL.IMRO.1672.13BPBHbenthuisen -VG01' met deelbestemming 'Bedrijf' en 'Waarde – Archeologie 2. Gemeente Rijnwoude. Dit plan is op 26-09-2013 vastgesteld. De gewenste bestemming is 'Wonen'. Het beoogde bouwvlak is ca. 18m x 9m.

2. BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk behandelt het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de gewenste ontwikkeling en/of het projectgebied.

2.1 Nationaal beleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te borgen.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt.

De benoemde Rijksbelangen hebben geen betrekking op de ontwikkeling die op de onderhavige locatie is voorgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

De provinciale woonvisie is in juli 2014 opgegaan in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De VRM is de provinciale Structuurvisie zoals in de wet RO is voorgeschreven. De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vast omljnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel.

4 rode draden

Deze rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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

Woonbeleid

Het woonbeleid staat in de VRM, het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's staat centraal in het woonbeleid. Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast. Hierin bepalen gemeenten de gewenste gezamenlijke ontwikkelrichting voor woningbouw en de woonkwaliteiten. Regionale woonvisies worden gemaakt voor één of meerdere woningmarktgebieden. Door op regionale schaal af te stemmen over het kwalitatieve en kwantitatieve regionale woningbouwprogramma wordt vraag en aanbod naar woningen meer in balans gebracht.

De provincie geeft inzicht in de vraag naar woningen door de driejaarlijkse woningbehoefteraming, bevolkingsprognose en woningmarktverkenning. De vergelijking met het aanbod (plancapaciteit van gemeenten) geeft een beeld van de balans en aandachtspunten in het woningbouwprogramma in Zuid-Holland. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads-

en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De onderbouwing van de eerste trede van de Ladder gebeurt met regionale visies, op basis van behoefteonderzoek. Voor wonen is voor de provincie de Woningmarktverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Conform de Ladder voor duurzame verstedelijking krijgen plannen voor gebiedstransformatie of transformatie van leegstaand vastgoed, indien deze uitvoerbaar zijn, voorrang ten opzichte van plannen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied ligt in de dorpskern van Benthuizen en sluit daarom goed aan op het streven naar duurzame verstedelijking. Het realiseren van een extra woning in de dorpskern van Benthuizen is ook een kleine stap in het beter in balans brengen van de kwalitatieve woningbehoefte in het dorp. Een uitgebreidere onderbouwing hiervan volgt in het volgende stuk over het gemeentelijk beleid.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat op de kaart van de uitvoeringsagenda is aangewezen als het provinciale landschap 'Bentwoud-Rottemeren'. Voor dit gebied geldt dat men vitale en waardevolle landschappen wil ontwikkelen en behouden, de belevingswaarde wil verbeteren, de verrommeling wil verminderen en de recreatieve functie en het landschappelijk netwerk wil versterken.

2.3 Gemeentelijk beleid

De woonvisie van de 7 dorpen als onderdeel van de gemeente Alphen aan de Rijn is vastgelegd in de 'Gebiedsvisie 7 dorpen'. De gebiedsvisie betreft de huidige stand van zaken van het dorp op het gebied van ruimte, sociale samenhang, veiligheid, en de belangrijkste ontwikkeling voor de komende 5 tot 10 jaar. De gebiedsvisie staat niet op zich, maar wordt gebruikt voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor alle dorpen, voor het opstellen van een omgevingsvisie en voor een vertaling naar wijk- en uitvoeringsplannen voor de komende 4 jaar.

Benthuizen is onderdeel van de groene en landelijke schil om Alphen-stad. Bewoners hechten aan de lange geschiedenis en het dorps- en landelijke karakter. Benthuizen laat zich karakteriseren als een authentiek dorp, met een eigen en oude historie en inwoners die vaak al generaties lang in het dorp wonen.

Op het gebied van wonen is als aandachtspunt in de visie meegenomen; *bouwen in een mate en een schaal die bij het dorp past*. Dit is ontstaan uit een bedreiging voor Benthuizen, namelijk onvoldoende passend woningaanbod. Benthuizen heeft een lokale woningbehoefte van circa 20 woningen per jaar; daarnaast is enige behoefte vanuit Zoetermeer te verwachten. Naast de realisatie ongeveer 180 woningen in de Bentlanden, ligt de nadruk op plannen binnen de bestaande dorpskern. De huidige samenstelling van de koopwoningvoorraad is evenwichtig. Benthuizen heeft over het algemeen een minder 'dorps' karakter dan andere dorpen in de gemeente, doordat er meer appartementen en rijtjeswoningen zijn en minder twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Hierdoor is het bouwen van grondgebonden woningen voor het midden- en hogere segment

wenselijk. Dit heeft mede als doel om doorstroming op gang te brengen, waardoor er meer betaalbare koopwoningen beschikbaar komen. Dit punt is ook in het dorpsoverleg Benthuisen (2017) kenbaar gemaakt door inwoners van Benthuisen.

Bestaande bedrijvigheid die gevestigd is op solitaire locaties kan daar gevestigd blijven. Nieuwe mogelijkheden creëren voor reguliere bedrijvigheid op solitaire locaties is in de basis niet aan de orde. Daarvoor zijn bedrijventerreinen beschikbaar in de gemeente Alphen aan den Rijn. Als solitaire bedrijvigheid uit Benthuisen verdwijnt en er geen vraag uit de markt is naar dit type solitaire functies, is transformatie naar een andere functie, zoals woningbouw een mogelijk alternatief.

Vingerend bestemmingsplan en afwijking

Ter plaatse geldt het vigerende bestemmingsplan 'NL.IMRO.1672.13BPBHbenthuisen -VG01' met deelbestemming 'Bedrijf' en 'Waarde – Archeologie 2. Gemeente Rijnwoude. Dit plan is op 26-09-2013 vastgesteld. De gewenste bestemming is afwijkend van de huidige bestemming. De gewenste bestemming is 'Wonen'. Het beoogde bouwvlak is ca. 18m x 9m.

2.4 Conclusie

Alles in overweging nemend is het project een logische stap op de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals de provincie voorschrijft. De dorpskern van Benthuisen zal intensiever benut worden en er is geen aantasting van waardevolle landschappen. Het plan beïnvloed het aanzicht van de karakteristieke Dorpsstraat niet door zijn achtergelegen ligging. Het initiatief raakt geen nationale belangen.

Het vingerend bestemmingsplan wijkt af van het gewenste bestemmingsplan, maar sluit wel aan op een van de uitdagingen van het dorp; namelijk het uitbreiden van het woningaanbod. En specifiek op hogere segment woningen. De initiatiefnemers van dit plan zijn op dit moment woonachtig in een twee-onder-een-kapwoning aan de Dorpsstraat in Benthuisen. Doorstroming naar de vrijstaande woning welke gerealiseerd zal worden binnen dit project zal zorgen voor woningaanbod in het hogere segment. Met het ontwerp van de woning is rekening gehouden met dorpse en landelijke karakter van Benthuisen. De woning heeft een schuurvorm en bedekt met natuurlijke materialen. De omliggende woning zullen geen afname van licht inval of zonlicht hebben, daar er rekening gehouden is met de nokhoogte de positionering en de afmetingen van de te bouwen woning.

De afgelopen jaren is er geen vraag geweest naar bedrijvigheid op het stuk grond conform het fungerende bestemmingsplan. Transformatie naar een andere bestemming, wonen, is in overeenstemming met de visie en mogelijkheden zoals beschreven in de 'Gebiedsvisie 7 dorpen'. De bestemmingsverandering van 'bedrijf' naar 'wonen' zal in de toekomst ook kunnen zorgen voor een afname in verkeersdrukke, geluid en mogelijke vervuiling in de dorpskern.

3. OMSCHRIJVING PROJECT

3.1 Inleiding

Perceel 929 is door de geschiedenis heen voornamelijk een groen gebied waar kleinschalige bedrijfsvoering op heeft plaats gevonden. Op verschillende foto's is nog de oude boeren schuur te zien welke hier tot de jaren '90 heeft gestaan (zie bijlage). In de huidige situatie is het een grasveld waar door middel van grazende dieren 'onderhoud' plaatsvindt.

3.2 Projectbeschrijving

Het kavel wordt omringt door bebouwing van zowel vrijstaande als geschakelde woningen aan de noord-, oost- en zuidzijde als mede bedrijfsmatige bebouwing aan de oost- en westzijde. Het open veld kan als een groene 'oase' gezien worden in het midden van deze stedenbouwkundige bebouwingsring, haast onzichtbaar vanaf de openbare weg. De woning wordt in zijn vorm herleid aan de oude boeren schuur, maar typeert zich door zijn slankheid en relatief lage nokhoogte. De foto's in bijlage 6.2 laten zien dat op dezelfde plek op het kavel eerder een schuur heeft gestaan met gelijkwaardige vormen en afmetingen. Waar omliggende woningen een goothoogte van 6m en een nokhoogte van 11m mogen hanteren, is de nieuw te bouwen woning ontworpen met een goothoogte van 4,7m en een nokhoogte van 7,7m t.o.v. peilniveau. Er dient rekening gehouden te worden met plaatselijke ophoging van het maaiveld door de hoge grondwaterstand. I.o.v. met de aannemer is het peil van omringende woningen ingemeten waaruit een ophoging van 50 cm blijkt nodig te zijn om op een gelijk peil te komen. Voor het opgenomen bouwvlak voor de aanvraag vraagt initiatiefnemer om een hoogtenotering van de nok van 8,5m, zoals zichtbaar is gemaakt in de situatietekening.

Om goed aan te sluiten aan de context is er gekeken naar een materialisatie van de woning welke goed zou kunnen passen op het groen blijvende kavel.

Er is een schil van riet om de woning getrokken met een plaatselijke plint van zwart houten delen die een verbijzondering vormen naar de entree van de woning en het riet op subtiële wijze complementeert.

Aan de zuidzijde is er 2m ruimte gereserveerd voor het maken van een glazen extensie om een directe verbijzondering/toenadering naar de tuin te creëren.

Er is gekozen om het bouwvlak op ca 10 meter afstand van de kavelgrens aan de westzijde te positioneren en ca 8 meter van de noordzijde i.v.m. daglichttoetreding en privacy redenen van de omwonende en de toekomstige bewoners.

4. ONDERZOEK NAAR PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het initiatief is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, m.e.r.);
- externe veiligheid
- leidingen en infrastructuur;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap met flora- en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid.

4.2 Milieuwetgeving

4.2.1 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Zie bijlage voor het onderzoek dat is uitgevoerd door Inpijn-Blokpoel milieu BV (rapportnummer 14P002385, d.d. 05-12-2017).

Op basis van het beoordeelde bodemonderzoek is de locatie (nog) niet geschikt voor de toekomstige bestemming (en gebruik). Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van asbest in de puinhoudende grond en de concentraties koper en molybdeen is noodzakelijk, evenals onderzoek naar asbest-in de grond. Actie hiertoe is ondernomen. We hopen zo spoedig mogelijk aanvullende resultaten te kunnen melden.

4.2.2 Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals logies, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai).

Het project is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein. Verder is het project niet gelegen binnen zoneplichtige wegen in het kader van de Wgh. Zodoende zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat er op geen enkele locatie in Benthuizen, ook niet op plaatsen met een hoge verkeersbelasting, grenswaarden of plandrempels uit de Wet luchtkwaliteit worden overschreden. De toevoeging van deze enkele woning draagt qua verkeer niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De activiteit 'Wonen' zelf is een verbetering ten aanzien van de huidige bestemming wat luchtkwaliteit betreft.

4.2.4 Bedrijven en Milieuzonering

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmering aanwezig is voor omliggende functies.

De ligging van het plangebied ligt centraal in een rustige woonwijk.

Omgevingstype 'rustige woonwijk'

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Binnen het vigerend bestemmingsplan is voor het plangebied de deelbestemming 'Bedrijf' en 'Waarde – Archeologie 2 aanwezig op het kavel. In de nieuwe situatie zou dit worden aangepast naar 'Wonen'. Deze functie verandering bezorgt geen extra overlast of belemmeringen voor omwonende of bedrijven.

De direct naastgelegen bedrijflocaties (Dorpsstraat 19 en Schoolstraat 3-5) vormen geen belemmering op het initiatief daar voor Dorpsstraat 19 een vergunningsaanvraag is ingediend voor het ombouwen van de huidige graanschuur tot woning, waardoor de bestemming hetzelfde wordt als dit initiatief. Aan de Schoolstraat 3-5 is een bedrijfsruimte gesitueerd welke dienst doet als opslag en/of kleinschalige bedrijfsmatig activiteiten met zijn ontsluiting gericht op de Schoolstraat.

Dorpsstraat 21 en 23 worden op dit moment niet bedrijfsmatig gebruikt. Dorpsstraat 21 fungeert als woonhuis en voor Dorpsstraat 23 is leegstand van kracht. Het gehele perceel inclusief de bebouwing aan de Dorpsstraat (21 en 23) heeft jarenlang te koop gestaan, echter zonder resultaat. Het is geen gewenste plek voor een bedrijf gezien binnen het plangebied bedrijven zijn gevestigd op het bedrijventerrein Verbreepark en in het winkelcentrum. Het initiatief voor bouwen van een woning op het, op dit moment braakliggend terrein, zal resulteren in een verbetering voor omwonende. En in de optiek van Bedrijven en milieuzonering zijn er voor de geplande ontwikkelingen derhalve geen belemmeringen.

4.2.5 M.e.r

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

1. belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;

2. of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Het voorgenomen initiatief voorziet in de bouw van een nieuwe woning met een garage. De functie verandert van deelbestemming 'Bedrijf' en 'Waarde – Archeologie 2 naar 'Wonen' en met een beperkt bebouwd oppervlak binnen de bebouwde kom en is daarom niet toe te schrijven als stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit plan wordt mogelijk gemaakt geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in diverse documenten die de koppeling tussen externe veiligheid en ruimtelijke ordening regelen. Hierin zijn de risicomaten plaatsgebonden risico en groepsrisico vastgelegd, evenals de zogenaamde verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Hieronder is een overzicht opgenomen van mogelijke risicobronnen nabij het plangebied.

Risicovolle bedrijven

Binnen de gemeentegrens is een beperkt aantal risicovolle bedrijven gevestigd. Deze bedrijven - waaronder een LPG-tankstation - vormen een potentieel risico voor de omgeving.

Buisleidingen

Door de gemeente Benthuizen loopt o.a. een buisleiding voor het transport van CO₂.

Wegen

Langs de gemeente Benthuizen lopen verder de volgende provinciale weg waarover gevaarlijke stoffen mogen worden getransporteerd: De provinciale weg N209 van Rotterdam – naar Hazerswoude Rijndijk

Spoorlijn

Door de gemeente Benthuizen loopt geen spoorlijn.

Het plangebied is buiten de invloedssfeer van de transportroute gevaarlijke stoffen N209, het tankstation aan de Omleidingsweg 1 en de CO₂-leiding nabij de N209 gelegen. Daarmee zijn er geen plaatsgebonden risico's ter hoogte van het plangebied aanwezig.

De ontwikkeling voorziet niet in nieuwe externe veiligheidsrisico's.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Leidingen

Op het kavel zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen aanwezig. Het bouwplan wordt niet belemmerd door kabels en leidingen. Een Klic-melding zal uitgevoerd dienen te worden.

Infrastructuur

De ontsluiting van de kavel vindt plaats via een bestaande oprit aan de Dorpsstraat. Deze ontsluiting wijzigt niet. De bewoners en bezoekers kunnen per auto, fiets of te voet het project bereiken. Het plan heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse, aangezien de verkeers-aantrekkende werking als gering beschouwd moet worden.

Parkeren

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor het parkeren als uitgangspunt gesteld dat de parkeerbalans behouden dient te blijven bij herontwikkelings- en nieuwbouwprojecten. Het project omvat een zeer geringe toename op de parkeerbalans, er worden voldoende parkeerplaatsen op het eigen kavel verzorgd voor de bewoners en eventuele bezoekers.

4.5 Waterhuishouding en watertoets

In het kader van het POL 2006 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld t.a.v. het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermings-gebied. Er wordt geen noemenswaardige extra verharding aangelegd. Een watertoets is niet aan de orde, omdat de waterhuishouding als gevolg van het plan niet wijzigt. Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien t.a.v. het aspect waterhuishouding.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan kent het perceel de notering "Waarde Archeologie 2" in verband met de hoge archeologische verwachtingswaarde die gericht is op de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen in de ondergrond. Archeologisch onderzoek is reeds uitgevoerd, verder onderzoek wordt niet nodig geacht. Zie bijlage voor het volledige rapport. Hieronder zijn de aanbevelingen uit dit rapport te lezen:

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek en booronderzoek (IVO-overig) kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie waarschijnlijk niet zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. De diepst reikende graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd ten behoeve van de aanleg van de kelder met een oppervlakte van 3,2 bij 5,2 meter en een diepte van circa 3,6 meter beneden het maaiveld. Hierbij zouden in theorie potentiële archeologische niveaus vanaf het Neolithicum kunnen worden aangetast. Echter, de verstoringsoppervlakte is dusdanig klein (circa 15 vierkante meter), dat dit als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Daarnaast is het zeer

waarschijnlijk dat de kelder ter plaatse van een waterpartij zal worden aangelegd, zodat de kans op archeologische resten vanaf de Bronstijd klein is.

De kans dat bij de aanleg van de funderingen archeologische resten worden verstoord is klein. Het zou hierbij theoretisch om archeologische resten vanaf de Bronstijd gaan. Echter, op basis van de Kadastrale Kaart uit 1811-1832 kan worden aangenomen dat de nieuwe bebouwing, en dan met name de woning, ter plaatse van een voormalige waterpartij zal worden aangelegd. Daarom is de kans op intacte archeologische resten hier klein. Wel kunnen resten van een overbrugging uit de achttiende eeuw worden aangetroffen.

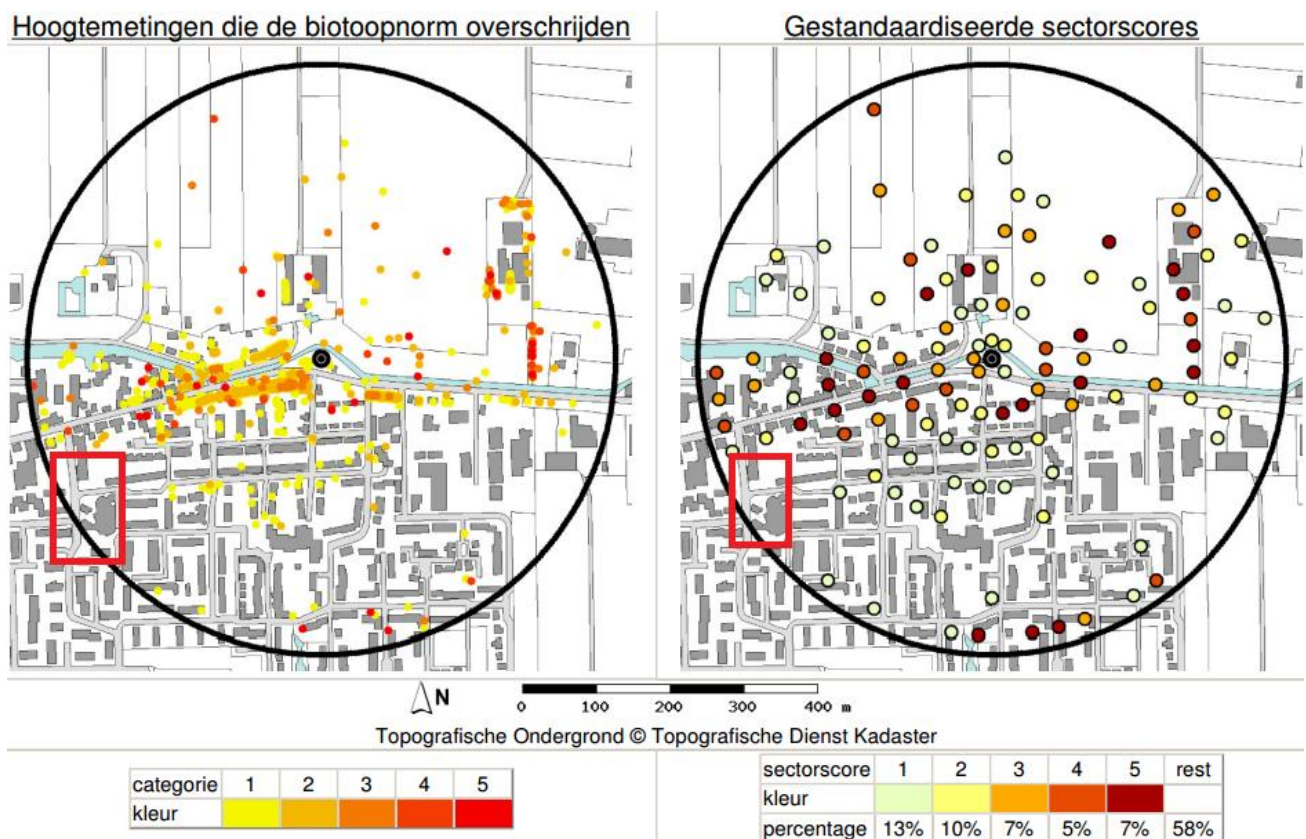
Hoewel het heipalenplan nog niet bekend is wordt er van uitgegaan dat de heipalen een relatief beperkte oppervlakte zullen beslaan en dat de afstand tussen de heipalen ook voldoende zal zijn om hier ook in de toekomst nog archeologisch onderzoek uit te kunnen voeren. Het aanbrengen van de heipalen wordt daarom niet beschouwd als een significante bodemverstoring.

De uitvoering van archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel bestaat de kans dat resten van een brug uit de achttiende eeuw worden aangetroffen. Hiervoor geldt de wettelijke meldingsplicht.

Cultuurhistorie

Het projectgebied is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Het plangebied grenst aan de molenbiotop van "De Haas". Hiernavolgend is een verstoringskaart opgenomen. Het plan zal niet resulteren in een hogere bebouwing dan omliggende woningen, er zal derhalve niet leiden tot nieuwe verstoringen of strijdigheden met de opgenomen molenbiotop.



Afbeelding 5. Verstoringskaart molenbiotoop (plangebied in rood kader)

Er bevinden zich geen cultuurhistorische of monumentale waarden in de onmiddellijke nabijheid van het project die invloed uitoefenen op de planvorming.

4.7 Natuur en landschap

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Hierna: Ffw) in werking getreden. In deze wet zijn onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. De Ffw beschermt onder meer vogels, zoogdieren, reptielen, amfibieën, dagvlinders, libellen en vaatplanten. Op basis van deze wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen worden nagegaan of schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van een ruimtelijk plan één of meer verboden handelingen met zich brengt, is een ontheffing nodig van verbodsbepalingen.

De projectlocatie was voorheen reeds bebouwd en nu tijdelijk in gebruik als grasveld voor schapen en als speelterrein voor kinderen. De aanwezige plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor het overige deel wordt dit door de schapen gedaan. Voor diersoorten geldt dat op en in de directe nabijheid van de locatie een dusdanige verstoring plaatsvindt, dan wel heeft plaatsgevonden (menselijke activiteiten, bouwen), dat het niet ideaal is als leefgebied. Het is echter mogelijk dat algemene broedvogels op het perceel aanwezig zijn, mede door het aanwezige watertje. Uit onderzoek is gebleken dat in de omgeving diverse vleermuissoorten voorkomen. Het is dus

aannemelijk dat het plangebied onderdeel is van het foeragegebied van vleermuizen. Er wordt echter geen negatief effect verwacht van de plannen op de in de omgeving aanwezige vleermuizen. De beperkte nokhoogte van het plan ten opzichte van omliggende woningen zullen geen grote gevolgen hebben voor de vliegroutes van vleermuizen. Daarbij zijn er in de omgeving diverse hoog opgaande bomen welke in takt blijven.

Verder geldt altijd de zorgplicht, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Nader onderzoek zal niet noodzakelijk zijn.

4.8 Economische haalbaarheid

Voor het project zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het project.
2. Risico planschade.

Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's van het bouwplan voor de gemeente.

Ad. 2

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen.

De initiatiefnemer zal voor de start van de planologische procedure met de gemeente een planschade-verhaal overeenkomst afsluiten, waarin wordt afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

4.9 Duurzaamheid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft hoge duurzaamheidsambities. Dit is vastgesteld in het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020. De gemeente heeft in 2015 het Duurzaamheidsprogramma 2014-2020 vastgesteld met daarin de doelstelling voor 2050: fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂-neutraal.

In haar actieprogramma Duurzaamheid staat de ambitie dat zij koploper duurzaamheid van het Groene Hart wil worden. Daarbij noemt ze onder meer de volgende acties:

Energiebesparing en duurzame energie waaronder:

- zonnepanelen op daken
- nieuwe woonwijken zonder aardgas en met energieneutrale woningen

- nieuwbouw tenminste energieneutraal en bij voorkeur energieleverend

Klimaatadaptatie met:

- tegengaan van hittestress
- opvang regenwater en verbeteren gezondheid leefomgeving door onder andere vergroening en ontstening.

Het actieprogramma van de gemeente noemt onder andere zonnepanelen. Zonne-energie is Een belangrijke en breed geaccepteerde vorm van duurzame energie.

Het ingediende plan voorziet in een groot deel van de voorgenomen ambities van de gemeente. Met een gecombineerde warmtepomp, LT verwarming en 8 zonnepanelen behaalt het plan de vereiste EPC eis van 0,4. Daarnaast is de ambitie om het dak van de garage en het platte dak aan de woning als groen zichtdak uit te voeren d.m.v. sedum cassettes, om zo het regenwater langer vast te houden. De volledige woning wordt bekleed met natuurlijke materialen zoals riet en verduurzaamd hout.

De toekomstige bewoners hebben de voorkeur voor een woning met natuurlijke ventilatie en zien graag uit naar de technologische vooruitgang om stroom op te slaan en daarmee meer onafhankelijkheid te krijgen.

5. CONCLUSIE

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van het plan voor de plaatsing van een nieuwe woning en het omzetten van de bestemmingsfunctie naar 'Wonen'.

De ruimtelijk en functionele aspecten van het plan leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders en de afwijkingen van het plan ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan zijn te duiden als zeer gering. Vanuit de vigerende gemeentelijke beleidskaders kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan voor het toekomstig gebruik en dat deze goed inpasbaar en verenigbaar is met de andere aanwezige belangen in het gebied. Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er geen belemmeringen voor het project ten opzichte van de omgeving.

Ook vanuit de overig planologisch relevante aspecten zijn er op basis van deze ruimtelijke onderbouwing geen ruimtelijke en/of milieu hygiënische belemmeringen aanwezig voor de realisering van het plan. Tot slot is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

6. BIJLAGEN

6.1 Foto's bestaande situatie

6.2 Foto's oude situatie met schuur op locatie

6.3 Situatie tekeningen	BA_SI_00	d.d. 02-02-2018
	BA_SI_01	d.d. 02-02-2018

6.4 Tekeningen vergunningsaanvraag d.d. 02-02-2018

6.5 Berekening constructeur concept d.d. 09-11-2017

6.6 Bodemonderzoek d.d. 02-02-2018

6.7 Archeologisch vooronderzoek d.d. 01-01-2018

6.8 Sonderingsrapport d.d. 23-12-2017

6.9 EPC berekening d.d. 15-12-2017

Bijlage 6.1 Foto's bestaande situatie







Bijlage 6.2 Foto's oude schuur op locatie



