



J.C. Hoogendoornlaan 37

Alphen aan den Rijn

Ruimtelijke onderbouwing

J.C. Hoogendoornlaan 37

Alphen aan den Rijn

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Van Esch Zorg v.o.f.
Paddestoelweg 142
2403 HD Alphen aan den Rijn



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K20439
Datum: 30 augustus 2021
Titel: Alphen aan den Rijn - J.C. Hoogendoornlaan 37
Projectleider: ir. R. den Heijer
Auteur: R. de Jong MSc. R.M. Hoekstra MA

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	11
2.1	Bestaande situatie.....	11
2.2	Gewenste situatie.....	12
2.2.1	Doelgroepen zorgstal	12
2.2.2	Gebruik bebouwing en gronden.....	13
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	16
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	18
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	19
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
3.3.1	Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 – de Stad van Morgen	20
3.3.2	Kwaliteitsgids Polder Steekt Zuid.....	21
4	Uitvoeringsaspecten	22
4.1	Flora- en fauna.....	22
4.1.1	Wettelijk kader.....	22
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	22
4.1.3	Conclusie.....	23
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.2.1	Cultuurhistorie	23
4.2.2	Archeologie	23
4.3	Verkeer en parkeren	24
4.3.1	Verkeer.....	24
4.3.2	Parkeren.....	26
4.4	Luchtkwaliteit.....	28
4.4.1	Wettelijk kader.....	28
4.4.2	Beoordeling en conclusie	29
4.5	Bodemkwaliteit	29
4.5.1	Wettelijk kader.....	29
4.5.2	Onderzoek.....	29
4.5.3	Conclusie.....	31
4.6	Geluidhinder.....	31
4.6.1	Wettelijk kader.....	31
4.6.2	Beoordeling	31

4.6.3	Conclusie.....	31
4.7	Bedrijven en milieuzonering	32
4.7.1	Wettelijk kader.....	32
4.7.2	Onderzoek/beoordeling.....	33
4.7.3	Conclusie.....	33
4.8	Externe veiligheid	33
4.8.1	Wettelijk kader.....	33
4.8.2	Beoordeling	35
4.8.3	Conclusie.....	36
4.9	Kabels en leidingen.....	36
4.10	Water.....	37
4.10.1	Inleiding	37
4.10.2	Beleidskader	37
4.10.3	Beoordeling	38
4.10.4	Conclusie.....	39
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	40
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6	Eindconclusie	41

Bijlage 1 – Bedrijfsplan Zorgstal van Esch

Bijlage 2 – Quicksan flora en fauna Ecoresult BV – 9 december 2020

Bijlage 3 – Historisch bodemonderzoek Waders Milieu – 30 november 2020

Bijlage 4 – Verkennend bodem- en asbest in grond/puinonderzoek Waders Milieu

Bijlage 5 – Nader en aanvullend bodem- en asbest in grond/puinonderzoek

Bijlage 6 – Watertoets – Hoogheemraadschap van Rijnland

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers, eigenaren van Van Esch Zorg v.o.f, zijn voornemens zich te vestigen in de bestaande boerderij/manege aan de J.C. Hoogendoornlaan 37 te Alphen aan den Rijn. Het bedrijf richt zich op het verlenen van zorg aan diverse doelgroepen. Door de vestiging aan het genoemde adres kan het bedrijf haar diensten uitbreiden en willen de initiatiefnemers overgaan naar 'Zorgstal Van Esch'.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de J.C. Hoogendoornlaan 37 te Alphen aan den Rijn. Het perceel, dat kadastraal bekend staat als gemeente Alphen aan den Rijn, sectie G, perceel 710, is gelegen ten zuidoosten van de kern Alphen aan den Rijn. De bestaande opstallen zijn gelegen in de polders die kenmerkend zijn voor dit gebied. De planlocatie heeft een totale oppervlakte van ruim 30.000 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur: Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Zuid'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn op 23 april 2014.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Dit is in het 'parapluplan Archeologie' (vastgesteld op 28 maart 2019) gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie 3' en gedeeltelijk 'Waarde – Archeologie 4'.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1'

Binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 1' zijn de gronden bestemd voor:

- a. melkveehouderij;
- b. akkerbouw;
- c. vollegrondstuinbouw;
- d. weidebouw;
- e. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
 - het bestaande sloten - en verkavelingspatroon;
 - de openheid van het landschap;
 - de zichtlijnen vanuit het bebouwingslint op het achterliggende land.
- f. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

Daarnaast geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor:

- a. agrarische bedrijven;
- b. woningen met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met inachtneming van de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 15.2;
- c. bedrijven;
- d. sierteelt;
- e. water met bijbehorende voorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, kunstwerken, parkeerplaatsen en -voorzieningen, voorzieningen voor het stallen van fietsen, geluidwerende voorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen, beplantingen en andere groenvoorzieningen, fietspaden, ruiterspaden en straatmeubilair, bruggen, duikers, nutsvoorzieningen, één en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- h. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- i. verbrede landbouw en agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten binnen bestaande gebouwen, met een maximum oppervlakte van 100 m² per bouwvlak en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit;

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische functies geldt dat bestaande bedrijven, verenigingen en aangewezen maatschappelijke danwel recreatieve voorzieningen



binnen deze bestemming dienen te voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst specifieke bouwregels voor bestaande niet-agrarische functies binnen plangebied behorende bij deze regels.

Wijziging niet-agrarische bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid zoals bedoeld in artikel 3.5 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er moet sprake zijn van de beëindiging van de activiteiten van het bedrijf zoals opgenomen op Bijlage 6 Inventarisatiekaart;
- b. vestiging van een ander bedrijf is mogelijk, mits;
 1. het een gelijksoortig bedrijf betreft zoals opgenomen op Bijlage 6 Inventarisatiekaart of;
 2. het een bedrijf betreft dat naar aard en omvang vergelijkbaar is met het vertrekkende bedrijf en voorkomt op Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten of;
 3. het een bedrijf betreft dat valt binnen een lagere milieucategorie dan het vertrekkende bedrijf.
- c. de wijziging in gebruik moet bijdragen aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 3.1 en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan;
- d. er moet sprake zijn van een gebiedsgebonden of een specifieke functie;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
- g. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
- h. in de nabijheid gelegen functies en waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

waarbij geldt dat blijft worden voldaan aan Bijlage 1 Lijst specifieke bouwregels voor bestaande niet-agrarische functies binnen plangebied.

Bouwregels wonen

Daarnaast is per bouwvlak één woning toegestaan, waarvan de inhoud inclusief aan- en uitbouwen en exclusief bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 750 m³ mag bedragen. Hiervoor geldt dat de bouwhoogte van een aan- en uitbouw maximaal één bouwlaag bedraagt aansluiten op het hoofdgebouw.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bouwvlak en bijbehorend erf voor de functie woningen zoals weergegeven in artikel 3.2 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting van het bouwvlak en/of afwijking van het bijbehorende erf is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen milieuhygiënische belemmeringen oplevert voor de belendende percelen;

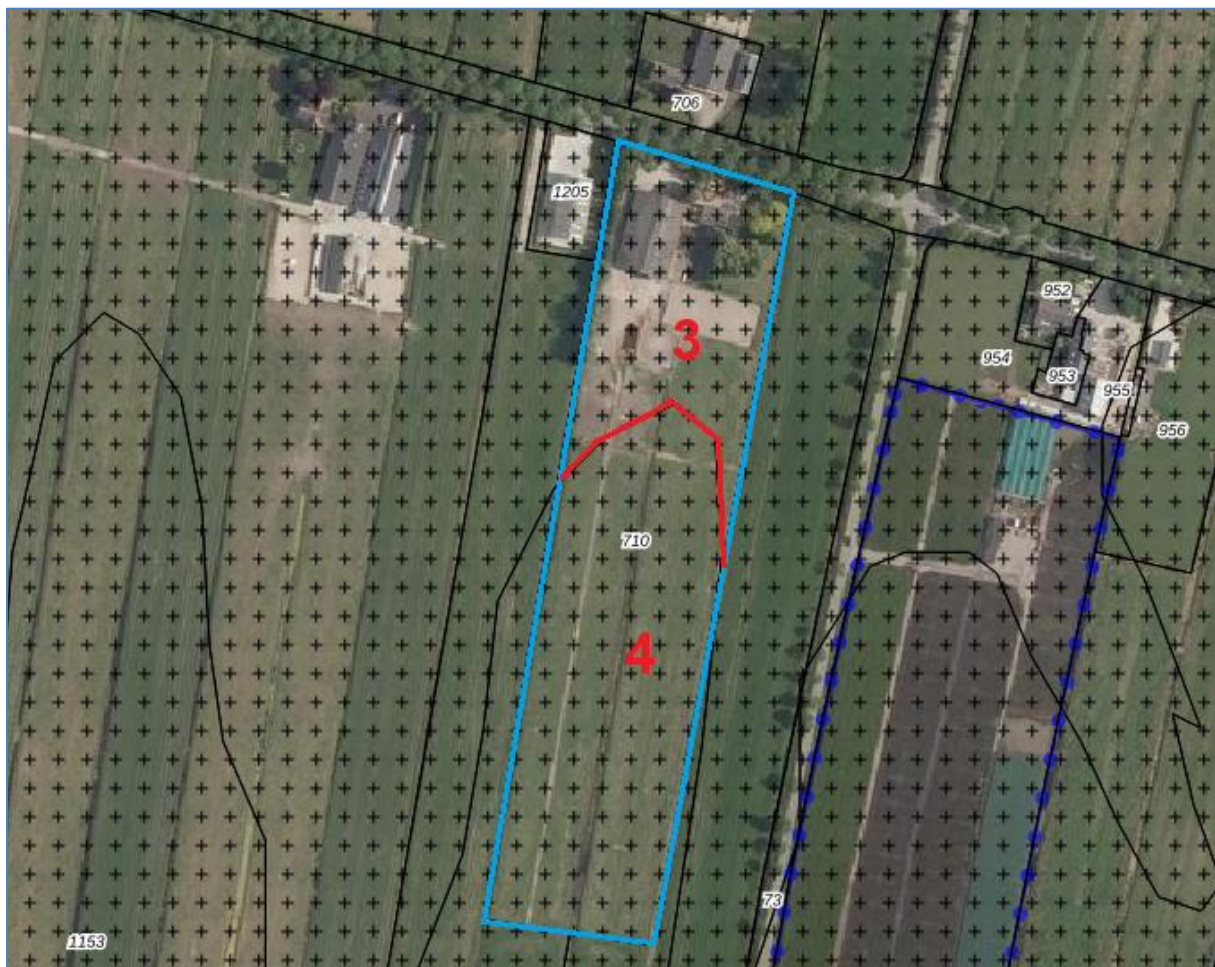


- c. vergroting van het bouwvlak en/of afwijking van het bijbehorend erf draagt bij aan behoud danwel versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals omschreven in 3.1;
- d. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3/4'

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk bij bodemingrepen die niet dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld en/of met een oppervlakte kleiner dan 100 m² worden geplaatst. Voor 'Waarde – Archeologie 4' geldt een grenswaarde van 1.000 m².



Figuur: Uitsnede 'parapluplan Archeologie' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Het voornemen om de bestaande opstallen te gebruiken ten behoeve van Zorgstal van Esch is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat er sprake is van een maatschappelijke functie gecombineerd met een agrarische functie. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheden bieden onvoldoende ruimte om de voorgenomen activiteiten toe te staan. Desondanks zijn er voldoende raakvlakken met de agrarische bestemming om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken.





Figuur: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied.

2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn de diverse opstallen in gebruik ten behoeve van een pensionstal. Op het perceel staat een schuur van circa 1.000 m². In deze schuur zijn de paardenstallen gelegen, maar is ook een paardrijbak gelegen. Er staan circa 15 tot 25 paarden in de stallen.

De huidige huurder huurt alleen de schuur en bijbehorende gronden. De woning staat leeg. Dit komt het onderhoud van het perceel niet ten goede. Er is sprake van behoorlijk achterstallig onderhoud, waarmee de planlocatie behoorlijk aan het verpauperen is.

Het dak van de schuur bestaat uit asbestplaten. De bestaande bedrijfswoning is functioneel verbonden met de schuur. Daarnaast zijn achter de schuur een buitenbak gelegen en paddocks en weidelanden voor de paarden.



Figuur: Zicht op planlocatie (bron: Waders Milieu)



Figuur: Zicht op plangebied vanaf J.C. Hoogendoornlaan (bron: Google Streetview)



2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie zouden de initiatiefnemers graag 'Zorgstal Van Esch' vestigen op de planlocatie. De zorgstal biedt plek voor kinderen vanaf 10 jaar en jongvolwassenen met een uitdaging zoals een stoornis in het autismespectrum of adhd. Zij hebben in zoverre geen lichamelijke beperking zodat zij zonder (grote) aanpassingen kunnen deelnemen aan de activiteiten op de Zorgstal Van Esch. Alle doelgroepen vinden opvang, dagbesteding en begeleiding op de Zorgstal Van Esch. Waarbij alle activiteiten op en rondom het bedrijf zijn en ook in samenwerking met lokale bedrijven. Voor een nadere toelichting op de zorgactiviteiten wordt verwezen naar het bedrijfsplan (bijlage 1).

2.2.1 Doelgroepen zorgstal

De zorgstal biedt plek aan twee doelgroepen. Enerzijds zijn dit gezinshuiskinderen. Er is ruimte voor maximaal 6 gezinshuiskinderen. Dit zijn kinderen tussen de 10 jaar en 21 jaar met autisme. Zij hebben perspectief biedende plaatsing nodig. Daarom logeren zij een lange tijd, meestal tot hun 18^e levensjaar in het zorghuis. Bijkomende diagnose(s) zoals adhd, lvg en sociaal-emotionele uitdagingen zijn mogelijk. Contra-indicatie voor alle vormen van zorg op de Zorgstal Van Esch zijn Borderline stoornis, psychotische stoornissen, eetstoornissen, hechtingsstoornis. Kinderen tot 14 jaar verblijven in het woonhuis. Kinderen vanaf 14 jaar kunnen overnachten in de slaapkamers die in de stal worden gerealiseerd. Hier kunnen de jongeren tot rust komen als hier behoefte aan is en het biedt een mogelijkheid voor tijdelijke overnachting van de diverse doelgroepen. Deze verblijven zijn met elkaar verbonden. Hiervoor zal er mogelijk in de toekomst een dakkapel worden geplaatst op het dak van de schuur. Dit zal separaat als vergunning worden aangevraagd. De verwachting is dat gezinshuiskinderen tussen de 3 en 8 jaar bij de zorgstal blijven. Dit is afhankelijk van de instroomleeftijd. Er is sprake van een logiesfunctie waarbij tijdelijk onderdak aan kinderen wordt geboden. Het is de bedoeling dat de kinderen uiteindelijk weer instromen bij hun ouders of herkomstgezinnen. Wanneer dit lastig of niet mogelijk is, verblijven de kinderen op de zorgstal tot zij door kunnen stromen naar een zelfstandige woning wanneer dit mogelijk is. Dit gebeurt in overleg met de plaatsende instanties.

De tweede doelgroep zijn kinderen en jongeren die voor dagbesteding naar de zorgstal komen. Dit zullen in totaal maximaal 6 tot 8 kinderen en jongeren zijn. Ook doelgroep heeft betrekking op kinderen van 10 tot en met 21 jaar. Bij uitzondering kan het voorkomen dat er kinderen tussen de 6 en 10 jaar die bijvoorbeeld uitvallen op school en individuele begeleiding nodig hebben. Deze doelgroep komt dagelijks naar de zorgstal om dagbesteding te volgen en logeert niet in de zorgstal. Afhankelijk van de begeleiding die zij nodig hebben, kunnen zij 9 dagdelen in de week terecht op de zorgstal. Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag kan dit tussen 9.00 uur en 15.00 uur. Op woensdag kunnen de kinderen tussen 9.00 uur en 12.30 uur naar de zorgstal komen.

Tenslotte biedt de zorgstal paardencoaching aan. Dit wordt voornamelijk gegeven aan de gezinshuiskinderen en de kinderen die de dagbesteding volgen. Een enkele keer kan dat voor een kind of persoon zijn die niet tot bovenstaande doelgroep behoort.

Om een plek te krijgen op de zorgstal, kan iedere ouder of verwijzer/jeugdzorg contact opnemen met de zorgstal. Om de verblijfsduur van de kinderen die op de zorgstal logeren ook voor de gemeente inzichtelijk te maken, kan uitwisseling over deze informatie regelmatig plaatsvinden. Er kan bijvoorbeeld een halfjaarlijkse update gegeven worden wanneer dit gewenst is.



2.2.2 Gebruik bebouwing en gronden

Door de vestiging van de zorgstal in de bestaande bebouwing, zal er ruimtelijk niet veel veranderen op de planlocatie. Wel is er sprake van een positief effect op het in stand houden van de boerderij en zelfs het verbeteren van het onderhoud. Op dit moment zijn het terrein en de weilanden al geruime tijd niet onderhouden en vernieuwd. Met voorliggend initiatief zal hier verandering in komen. De gebouwen, het omliggende terrein inclusief de weilanden zullen worden hersteld en onderhouden. Hierbij zullen gebiedseigen kleuren en materialen worden gebruikt en behouden. Het asbest dak op de schuur zal op termijn worden verwijderd en worden vervangen. De mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen worden hierbij onderzocht.

De initiatiefnemers zijn voornemens de bestaande woning te gaan bewonen. Op de woning zal aan de achterzijde een dakkapel worden geplaatst. Daarnaast staat een uitbreiding van de woning aan de achterzijde gepland. Deze uitbouw zal echter later gerealiseerd worden en maakt geen onderdeel uit van voorliggend plan. De uitbouw is wel ingetekend in plattegrond. Tenslotte worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Deze worden voor de bestaande schuur gepositioneerd.

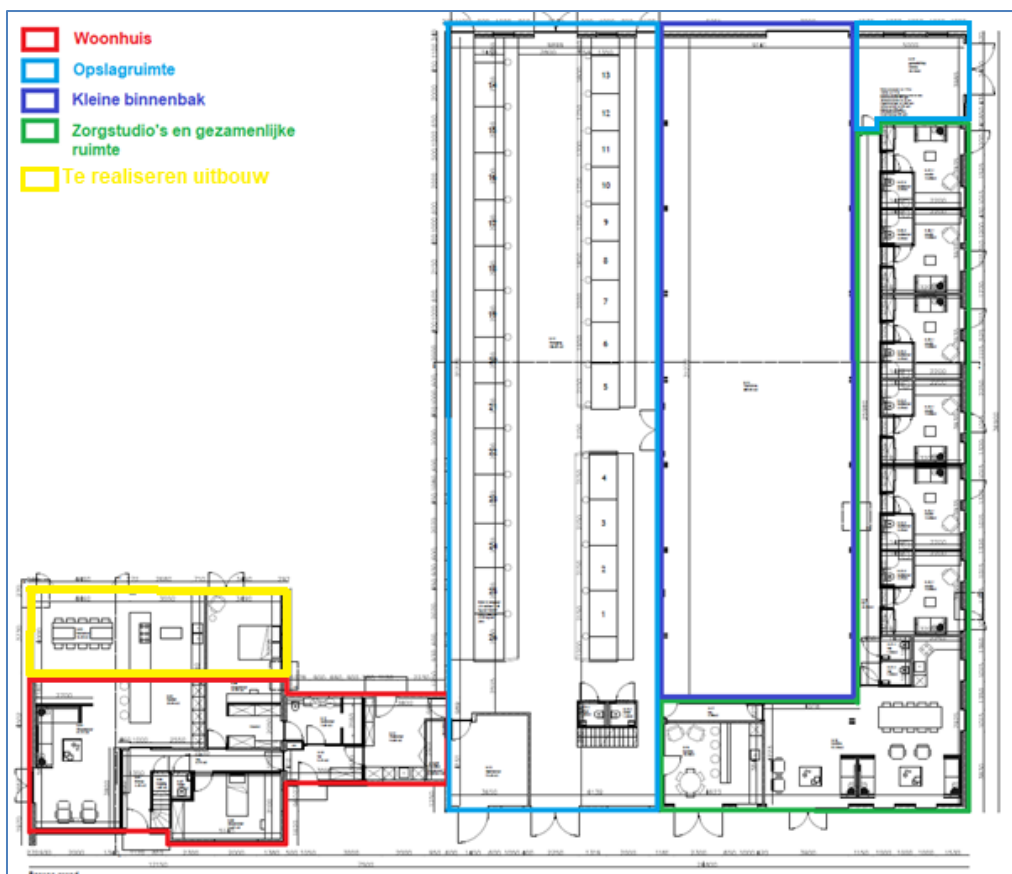
Ook de bestaande schuur zal gebruikt worden ten behoeve van de zorgstal. Aan de rechterzijde van schuur zullen zes studio's gerealiseerd worden voor de woonzorg. Deze studio's zijn zorgunits waar de oudere gezinshuiskinderen zich kunnen terugtrekken. Ze bestaan uit een zitruimte en kleine badkamer. De zorgstudio's zijn onzelfstandige woonunits welke behoren bij de bedrijfswoning. Op de vide worden slaapkamers gerealiseerd waar de gezinshuiskinderen kunnen overnachten. Aan de voorzijde van de schuur wordt tevens een gezamenlijke ruimte gerealiseerd waar de kinderen kunnen samen komen. Deze zes zorgunits en de gezamenlijke ruimte zullen met een dikke muur gescheiden worden van de andere ruimten in de schuur. In de schuur blijven de bestaande kleine binnenbak (midden van de schuur) en de opslagruimte (linkerzijde schuur) behouden. De muur zal eventuele geuren die in de schuur vrijkomen tegenhouden, zodat kinderen in de studio's daar geen hinder van ondervinden. Daarnaast blijven de paardenboxen behouden evenals de poetsruimte.

Zorgstal Van Esch is een agrarisch gerelateerd bedrijf waarin gebruik gemaakt wordt van paarden. Dit houdt in dat op planlocatie paarden gehuisvest worden. Dit gebeurt op een diervriendelijke manier. Naar verwachting worden er in eerste instantie 6 paarden op de zorgstal gehuisvest. Daarnaast is de verwachting dat het aantal paarden in de komende 3 jaren groeien met maximaal 10 paarden. In dat geval zullen er maximaal 16 paarden op de zorgstal aanwezig zijn. Zorgstal Van Esch wil een paddock-paradise aanleggen en de paarden de mogelijkheid geven om 24/7 gebruik te kunnen maken van de weides. In het bedrijfsplan is uitgelegd wat een paddock-paradise precies inhoudt. Het paddock paradise zal achter de woning zal komen. Het is de bedoeling dat de paarden daar zoveel mogelijk buiten komen te staan. Paarden die tijdelijk afgezonderd moeten worden kunnen eventueel in de paardenbox in de schuur gezet worden wanneer dit nodig blijkt te zijn. Dit zullen maximaal 4-6 paarden zijn. Er wordt echter altijd gestreefd om de paarden buiten te huisvesten.

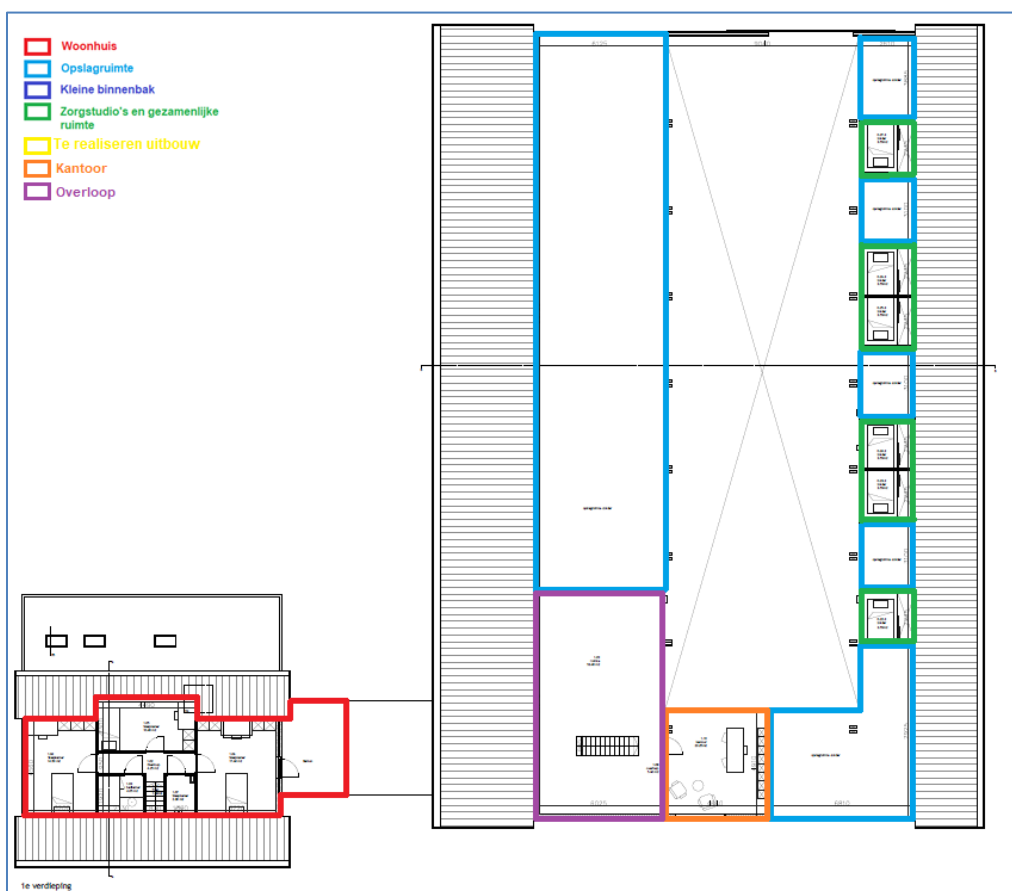
De initiatiefnemers willen een contrast aanbrengen tussen het erf en de weilanden door beplanting met gebiedseigen soorten, zoals wilgen, populieren en essen. De zichtlijnen blijven hiermee echter open en het slotenpatroon wordt aangehouden. Hiermee is de openheid van de polder gegarandeerd.

In aanvulling hierop zijn de initiatiefnemers mogelijk voornemens delen van de huidige weidelanden niet in gebruik te nemen voor de paarden. Hiermee ontstaat er ruimte waar weidevogels kunnen broeden.



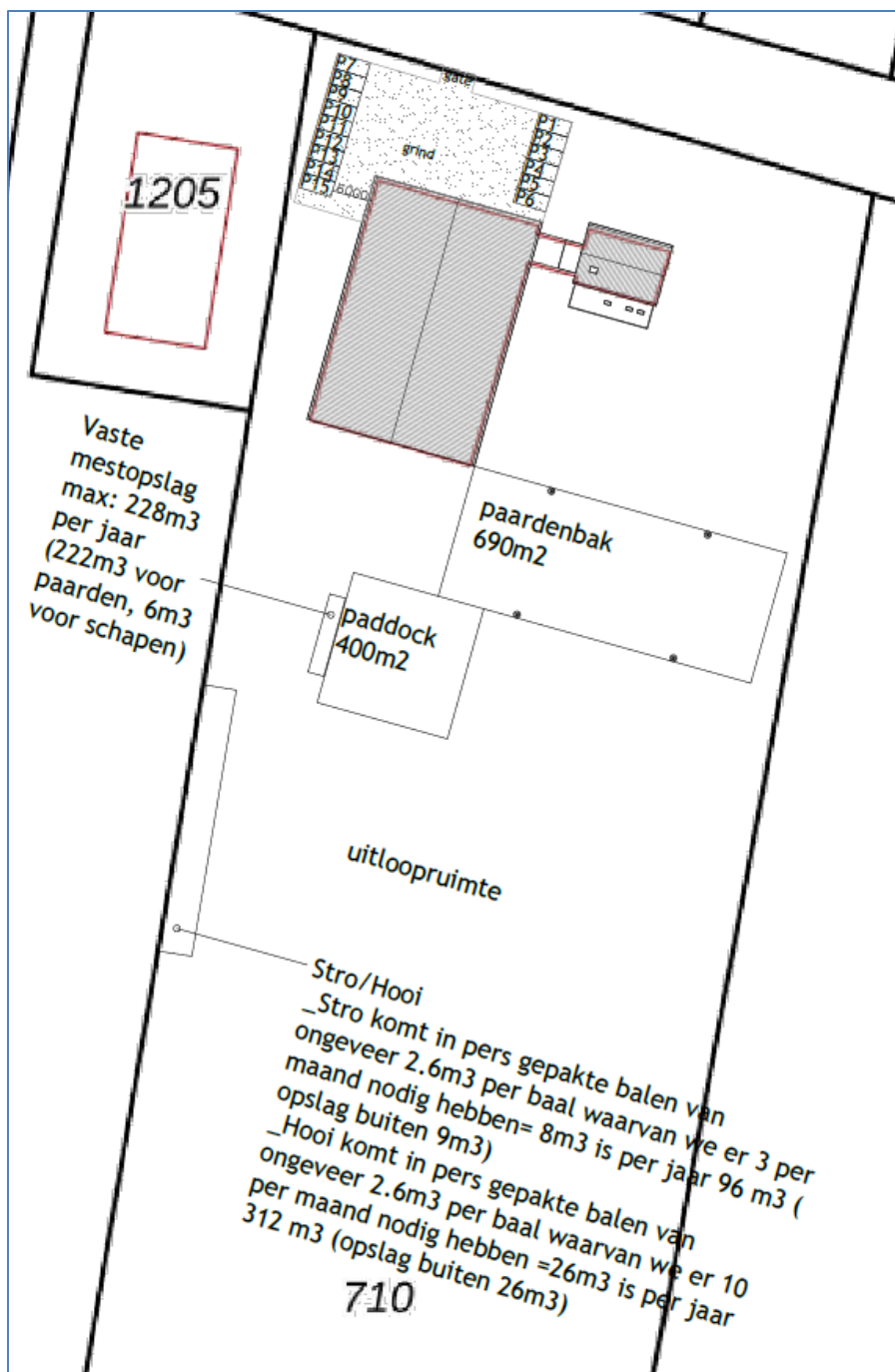


Figuur: Plattegrond begane grond van voorgenomen plan (bron: initiatiefnemer)



Figuur: Plattegrond 1^e verdieping van voorgenomen plan (bron: initiatiefnemer)





Figuur: Overzichtstekening van perceel (bron: initiatiefnemer)



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor het toestaan van een zorgstal in een bestaande boerderij niet relevant. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.



3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:



- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2016:1075) blijkt dat, indien er enkel sprake is van een planologische functiewijziging, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het plan uitvoerbaar is. Uit het bedrijfsplan, opgesteld door de initiatiefnemers, blijkt dat er een concrete behoefte bestaat aan de oprichting van de zorgstal.

Het doorlopen van de laddertoets is derhalve niet noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland is in augustus 2020 geconsolideerd en omvat het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het landelijke, groene gebied in de provincie, waar de planlocatie onder valt, is een belangrijk onderdeel om te behouden. Agrarisch gebruik blijft ook in de toekomst een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, maar er is binnen de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ruimte voor andere activiteiten. Ontwikkelingen zijn gebiedseigen, en dienen te passen bij de schaal en aard van het landschap.

De planlocatie ligt binnen het veenlandschap van het Groene Hart. Te midden van de grote steden heeft het Groene Hart grote aantrekkingskracht vanwege de ruimtelijke kwaliteiten, de aansluiting op internationale vervoersknooppunten (Schiphol en Rotterdam) en de vele producten en diensten voor de stedelingen. Dat blijkt ook uit de vele vitale bedrijven in het Groene Hart en de grote betrokkenheid van bewoners, ondernemers en bestuurders. Er is ruimte voor vernieuwing en marktinitiatieven met als aanknopingspunten onder meer gezonde, dichtbij geproduceerde en herkenbare voeding, goede zorg, duurzame landbouw en combinatie van recreatie en toerisme.

De provincie wil ruimte bieden voor agrarisch ondernemerschap en andere economische activiteiten die passen bij de gebiedskwaliteiten. Verder kent Zuid-Holland een aantal bijzondere kwaliteiten op het gebied van de biodiversiteit, het cultureel erfgoed, recreatie en het contrast tussen bebouwd en open gebied. Instandhouding en versterking van deze bijzondere kwaliteiten is van groot belang. Zowel het agrarisch bedrijfsleven als recreatie-ondernemers en natuurbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.



Conclusie

Aan de feitelijke bebouwde situatie in het plangebied verandert weinig. Het gebruik wijzigt wel. Er is geen sprake meer van een volledig agrarisch bedrijf, maar de bedrijfsactiviteiten zijn wel sterk gelieerd aan het huidige gebruik als pensionstal. De provincie wil ruimte bieden aan dergelijke activiteiten.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening is geconsolideerd in augustus 2020 en is een uitwerking van de visie in beleidsregels. Uit de bijbehorende plankaarten blijft dat de planlocatie binnen het thema 'ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' voor de planlocatie geldt dat deze is gelegen binnen de begrenzing van 'beschermingscategorie 2' en 'belangrijk weidevogelgebied (cat.2)'.

Voor de beschermingscategorie 2 geldt dat ontwikkeling dient te passen bij de bestaande gebiedsidentiteit. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en specifiek de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling, waarbij de ontwikkeling een inpassing betreft. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit. De planlocatie ligt niet in een gebied met een topkwaliteit, maar in een gebied met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2).

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.

Het betreft gebieden met de volgende kwaliteiten:

- Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het NNN, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen.
- Openbare recreatiegebieden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied in de provincie.
- Groene buffers. Als landschap zijn deze gebieden relatief klein, soms ruimtelijk versnipperd en altijd medebepaald door stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit



en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

Conclusie

Gesteld kan worden dat er door de inpassing van het bedrijf sprake is van het behoud van de gebiedskwaliteiten. Er vindt geen grootschalige ontwikkeling plaats en de bestaande kwaliteiten blijven zoveel als mogelijk behouden en worden waar mogelijk beschermd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 – de Stad van Morgen

De structuurvisie voor de gemeente Alphen aan den Rijn is vastgesteld in juni 2013. In deze visie wordt het ruimtelijk beeld voor Alphen aan den Rijn in 2031 geschetst. Daarbij is niet alleen gekeken naar ruimtelijke ordening, maar zijn ook componenten vanuit een sociale, maatschappelijke en economische invalshoek meegenomen. In de toekomstvisie is onderscheid gemaakt tussen de Intense Stad, de Vitale Dorpen het Waardevol Landschap. Deze drie elementen vormen een drie-eenheid, waarbij sprake is van een contrastrijk samenspel. In de toekomstvisie wordt dit als volgt verwoord:

In 2031 is Alphen aan den Rijn een gemeente die zich onderscheidt door het contrastrijke samenspel tussen de intense stedelijkheid van Alphen aan den Rijn, de bijzondere leefmilieus in haar vitale dorpskernen en het grote economische en recreatieve potentieel van een waardevol landschap.

Water en groen zijn beeldbepalende elementen die de basis vormen voor een duurzame, economische en ruimtelijke ontwikkeling en een aantrekkelijke leefomgeving. Binnen de gemeente is er een sterke fysieke en programmatische relatie tussen stad en buitengebied met attractieve en toegankelijke groen- en waterstructuren. De authentieke en vitale dorpen zijn bijzondere parels in de gemeente. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn met respect voor de cultuurhistorie, maat en schaal zorgvuldig ingepast. Beargumenteerd kan worden dat de planlocatie is gelegen in waardevol landschap.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat zorg een neventak op een agrarisch bedrijf kan zijn. Hierbij wordt gelijktijdig opgemerkt dat er ook initiatieven zijn voor de vestiging van woon-/zorgfuncties op voormalige agrarische bedrijfscomplexen in het buitengebied. Hier is dan meestal geen sprake meer van een zorgboerderij, maar van een zorginstelling. Beleidsmatig biedt de Structuurvisie Buitengebied ruimte voor dergelijke initiatieven, mits deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de specifieke locatie. Voorliggend plan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Er is dus ook een Structuurvisie Buitengebied, deze is echter opgesteld in 2008 en hierdoor niet op alle punten meer relevant voor voorliggend plan. Beleidsmatig biedt de Structuurvisie Buitengebied echter wel ruimte voor zorginitiatieven, mits deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de specifieke locatie. Voorliggend plan is een dergelijk zorginitiatief en past binnen deze beleidsuitgangspunten.

Conclusie

De ontwikkeling past goed binnen de Structuurvisie van Alphen aan den Rijn. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden niet aangetast en waar mogelijk versterkt door de voorgenomen ontwikkeling.



3.3.2 Kwaliteitsgids Polder Steekt Zuid

In 2013 is de 'Kwaliteitsgids Polder Steekt Zuid' opgesteld door de gemeente Alphen aan den Rijn. Het belangrijkste doel is het inspireren van initiatiefnemers om bij te dragen aan de doelen die in de Structuurvisie Buitengebied voor elke polder zijn vastgelegd. Kwaliteit is een complex begrip. In de gids wordt niet slechts de kwaliteit van het zichtbare landschap bedoeld. Voor een kwalitatief hoogwaardige polder wordt steeds ingegaan op drie categorieën:

- Economische kwaliteit
- Sociale kwaliteit
- Ruimtelijke kwaliteit

Voor polder Steekt Zuid zijn ambities geformuleerd die aangeven hoe de polder zich in grote lijnen in de toekomst kan ontwikkelen:

Economische ambities

- Ruimte voor melkveebedrijven om uit te breiden en te verduurzamen
- Grondgebruik behoudt de openheid van de polder
- Benutten van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor nieuwe economische activiteiten
- Benutting van mogelijkheden voor nevenactiviteiten incl. duurzame energie productie

Sociale ambities

- Versterken van de ondernemersgemeenschap van de Hoogendoornlaan
- Bewoners vormen draagvlak voor ontwikkeling van agrarische (neven-) activiteiten
- Verbeteren van de recreatieve routestructuur
- Zichtbaar houden van de verschillende historische grondslagen van het landschap

Ruimtelijke ambities

- Alle ontwikkelingen zijn op basis van de Copeverkaveling
- Behouden en verfijnen van het regionaal veenweide panorama vanaf N11
- Behouden en zo mogelijk vergroten van de eigenheid van de Hogendoornlaan
- Vergroten van de beleefbaarheid van de Gouwe

Met deze drie categorieën heeft het voornemen verschillende raakvlakken. Zo wordt de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing optimaal benut voor nieuwe economische activiteiten, waarbij er een groot raakvlak is met de oorspronkelijke functie. Hierdoor kan het bestaande karakter zoveel mogelijk in tact blijven. Dit past ook binnen de sociale ambities, waarbij de ondernemersgemeenschap wordt uitgebreid en de initiatiefnemers zoveel mogelijk willen werken met lokale bedrijven en producten. Daarnaast verandert er qua indeling weinig op het perceel waarmee de Cope-verkaveling optimaal zichtbaar blijft. In een separaat document, dat is toegevoegd als bijlage, wordt het initiatief en de aansluiting bij de kwaliteitsgids nader toegelicht.

Conclusie

De ontwikkeling sluit goed aan bij de kwaliteiten als geformuleerd in de Kwaliteitsgids Polder Steekt Zuid. Er is hiermee geen strijdigheid en de bestaande kwaliteiten worden door de ontwikkeling versterkt en benadrukt.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Er is door Ecoresult B.V. op 24-11-2020 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 2. De belangrijkste resultaten zijn de volgende:



- De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het weidevogelgebied;
- Steenuil, ransuil en huismus kunnen tot broeden komen in het plangebied. Gelet op de voorgenomen ontwikkeling is er geen negatieve invloed op deze soorten;
- De bebouwing binnen het plangebied biedt potentie voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen. Indien ontwikkelingen plaatsvinden dient nader onderzoek plaats te vinden. Dit is niet het geval.
- Significante negatieve effecten van stikstofemissie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten als gevolg van de aard van de werkzaamheden.

Voorgenomen initiatief zal dan ook geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Tevens zal de ontwikkeling geen negatief effect hebben op beschermde soorten. Nader ecologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. Zolang er geen fysieke ontwikkelingen worden uitgevoerd, is aanvullend onderzoek niet aan de orde. Bij het voorgenomen plan zijn geen fysieke ontwikkelingen gepland. Er vinden uitsluitend inpassende ingrepen plaats. De uitbouw van het woonhuis zal in een later stadium gerealiseerd worden en wordt niet meegenomen in voorliggend plan.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast blijkt uit de Cultuurhistorische waardenkaart van Alphen aan den Rijn dat de planlocatie niet specifiek is aangeduid. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen



De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. Hiervoor geldt voor het grootste gedeelte van het perceel dat er een archeologisch onderzoek nodig is bij het uitvoeren van bodemingrepen dieper 0,30 meter en over een oppervlakte groter dan 100 m². In de planontwikkeling is voorzien in kleinschalige bodemingrepen die de gestelde grenswaarden niet zullen overschrijden.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt weliswaar plaats op beschermd archeologisch gebied, nader onderzoek in het kader van de archeologie is echter niet noodzakelijk.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de J.C. Hoogendoornlaan. Dit is een 60 km/u-weg die richting het westen aansluit op de Oostgouweweg. Hiermee kan in zuidelijke richting Boskoop worden bereikt en in noordelijke richting Alphen aan den Rijn.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW. Hierin kan gekeken worden naar het de kencijfers voor een manege, in sterk stedelijk gebied 'buitengebied'. Hiervoor geldt per paard een verkeersgeneratie van 4,0 mvt/etmaal, waarbij een forse marge genomen moet worden. In de huidige situatie is ruimte voor 25 paarden. De verkeersaantrekkende werking is daarmee 100 mvt/etmaal.

Gelet op de functie kan worden aangenomen dat de toename van het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie min of meer gelijk is. De verkeersaantrekkende werking kan bepaald worden aan de hand van vier activiteiten. Ten eerste komen er verkeersstromen als gevolg van de maximaal 6 gezinshuiskinderen die op de zorgstal logeren.



Naar verwachting komen er maximaal 6 gezinshuiskinderen op de zorgstal logeren en 6 tot 8 kinderen die dagbesteding zullen volgen. Kinderen die op de zorgstal logeren, zullen niet dagelijks, maar wekelijks gehaald of gebracht worden. Sommige van hen logeren voor een langere periode op de zorgstal en gaan niet in ieder weekend naar huis. Waar mogelijk vertrekken deze kinderen per fiets naar school. Een enkeling wordt voor school gehaald en thuisgebracht door taxi vervoer. Hoewel er naar gestreefd wordt om kinderen met de fiets naar school te laten gaan, worden er in het uiterste geval wel zes kinderen gehaald en gebracht worden door taxi vervoer. Wanneer deze zes kinderen allen individueel opgehaald zullen worden, levert dit maximaal 24 verkeersstromingen van de zorgstal naar school op voor elke doordeweekse dag.

Voor de kinderen die naar de dagbesteding komen, ligt dit anders. Deze 6 tot 8 kinderen worden dagelijks gehaald en gebracht naar de zorgstal. Afhankelijk van de zorg die zij nodig hebben, zijn zij maximaal 9 dagdelen, verspreid over 5 dagen, aanwezig op de zorgstal. Per kind levert dit 4 verkeersstromen per dag op. Bij de aanwezigheid van 8 kinderen zorgt dit per dag voor maximaal 32 verkeersstromen. Dit is enkel het geval wanneer de 8 kinderen allen individueel gebracht en gehaald worden naar de zorgstal. In de praktijk kan het voorkomen dat kinderen niet alle dagen naar de dagbesteding komen. In dat geval zal de verkeersgeneratie lager uitvallen dan nu is berekend.

Paardencoaching wordt voornamelijk gegeven aan de gezinshuiskinderen en kinderen die naar de zorgstal komen voor dagbesteding. Het kan zijn dat deze training een enkele keer wordt gegeven aan een persoon die niet onder de dagbestedingskinderen of gezinshuiskinderen wordt gegeven. In dat geval zouden er bijvoorbeeld twee personen per dag van buitenaf naar de zorgstal komen om paardencoaching te volgen. Deze personen moeten naar de zorgstal toe en weer opgehaald worden. Dit betekent dat er per dag maximaal 4 mvt extra ontstaan als gevolg van paardencoaching.

Daarnaast kunnen er als gevolg van de pensionpaarden ook verkeersstromen ontstaan. Er blijven slechts 10 pensionpaarden over. Dit is minder dan de helft van de 25 paarden die er nu zijn. Dit levert een verkeersgeneratie op van 40 mvt per etmaal.

Tenslotte woont het gezin van Esch woont zelf ook op de zorgstal. Daarom is ook gekeken naar de verkeersgeneratie voor een vrijstaand koophuis in 'buitengenbied' sterk stedelijk gebied. De bijbehorende verkeersgeneratie is per woning minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning per etmaal.

De totale verkeersgeneratie is in onderstaande tabel weergegeven. Hierbij kan een vergelijking gemaakt worden ten opzichte van de huidige situatie. De momenten waarop de kinderen die logeren bij de zorgstal en vanuit daar naar school gaan en de momenten waarop de kinderen die dagbesteding volgen gehaald en gebracht zullen worden, wisselen elkaar af. Dit is echter sterk afhankelijk van de start- en eindtijden van de scholen en de afstand tot de scholen. Het is lastig om hier nu al een schatting van te maken, omdat dit per kind afhankelijk is.

Activiteit	Huidige situatie	Gewenste situatie
Paardenpension	100 mvt/etmaal	40 mvt/etmaal
Gezinshuiskinderen	N.v.t.	24 mvt/etmaal
Dagbesteding	N.v.t.	32 mvt/etmaal
Paardencoaching	N.v.t.	4 mvt/etmaal
Woning gezin van Esch	N.v.t.	8,6 mvt/etmaal
Totale verkeersgeneratie	100 mvt/etmaal	108,6 mvt/etmaal

Tabel: berekening maximale verkeersgeneratie bij volledige afhankelijkheid auto's



Conclusie

Wanneer de maximale verkeersgeneratie van alle voorgenomen activiteiten maximaal is berekend, nemen de verkeersbewegingen met onderhavig initiatief toe met 9 mvt/etmaal. Deze verkeersbewegingen zullen verspreid over de dag plaatsvinden. Deze toename van 9 mvt/etmaal doet zich enkel voor wanneer alle kinderen allen volledig en individueel met taxi vervoer naar school worden gebracht en opgehaald en geen van hen met de fiets gaat. Dit is dan ook de minst efficiëntie van het vervoeren van de kinderen waar rekening mee is gehouden in de berekening. Het is namelijk mogelijk dat het vervoeren van de kinderen in de praktijk efficiënter gaat, wanneer de kinderen bijvoorbeeld deels gezamenlijk worden gebracht en opgehaald van de zorgstal. Dit leidt in de praktijk mogelijk tot een lagere verkeersgeneratie. Als deze maximale verkeersgeneratie zich in de praktijk toch voordoet, is dat gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied geen probleem. De capaciteit van de infrastructuur is voldoende om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. De zorgstal is namelijk te bereiken via de doorgaande J.C. Hoogendoornlaan. Daarom is er geen belemmering voor het initiatief vanuit het aspect verkeer.

4.3.2 Parkeren

De 'Nota parkeernormen en voorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 24 september 2020. Op basis van deze parkeernota kan inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. In de huidige situatie wordt voor het berekenen van de parkeerbehoefte gekeken naar de parkeernormen voor de woning, de studio's, halen en brengen van de kinderen en de 10 pensionpaarden.

Voor de woning waar het gezin van Esch gaat wonen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Tevens dienen er 0,3 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor bezoekers. Voor de woning, buiten de bebouwde kom, geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen.

Daarnaast geldt er een parkeernorm voor de zes studio's bij de zorgstal. Voor deze studio's geldt conform de Nota parkeernormen een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per studio. Voor de studio's geldt daarom een parkeernorm van 5,4 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met zes studio's buiten de bebouwde kom van Alphen aan den Rijn.

Tevens dienen er parkeerplaatsen beschikbaar te zijn ten behoeve van het brengen en ophalen van de maximaal 8 kinderen die voor dagbesteding naar de zorgstal komen. Voor deze functie geldt een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per kind. Voor 8 kinderen geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen.

Tenslotte dienen er parkeerplaatsen beschikbaar te zijn ten behoeve van de 10 pensionpaarden die bij de zorgstal blijven staan. Voor de pensionpaarden kan worden uitgegaan van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per paard. Voor de 10 pensionpaarden geldt daarmee een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen.

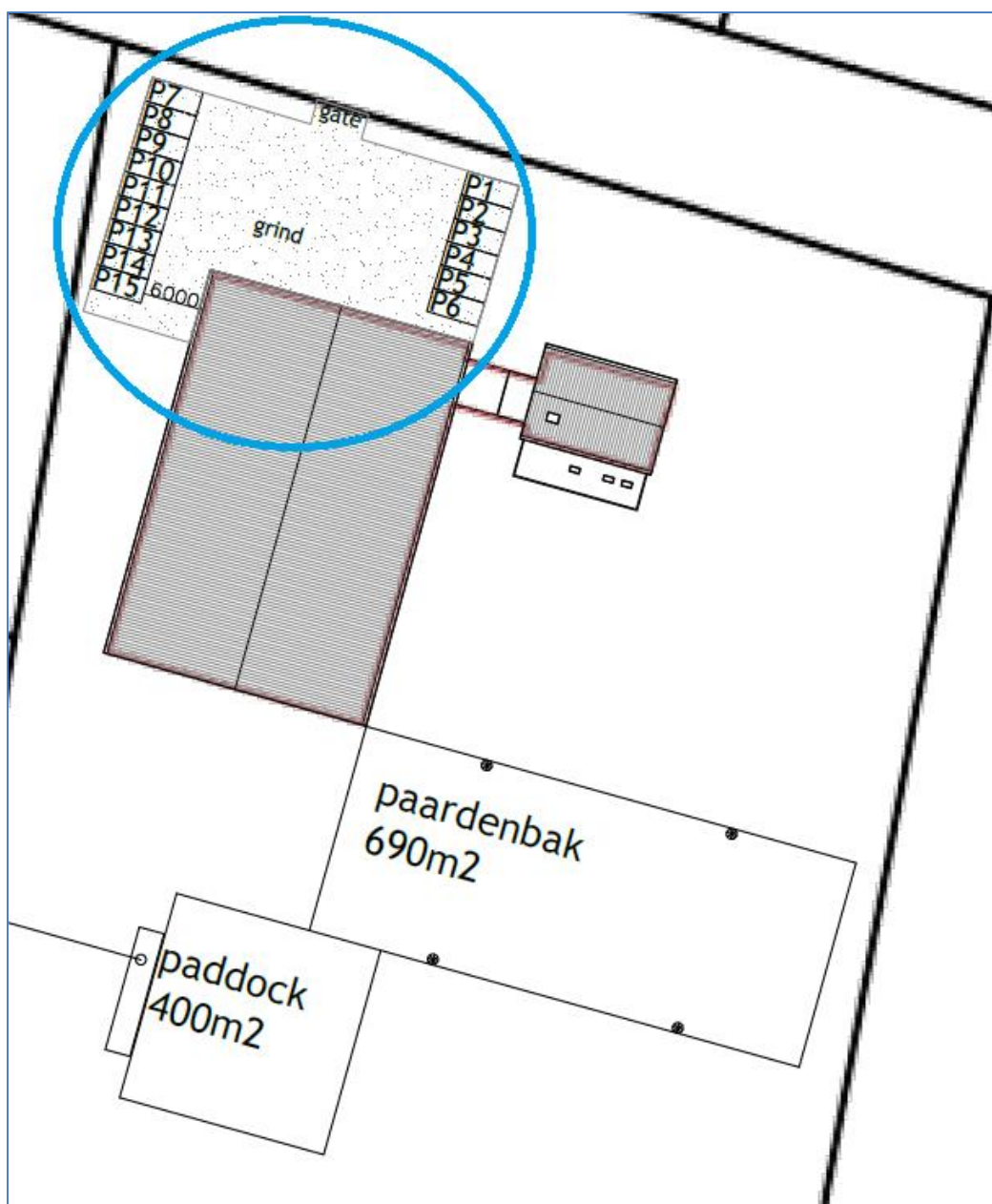
Functie	Parkeernorm Alphen aan den Rijn	Eenheid	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Woning gezin van Esch	2,3 per woning	1 woning	2,3
Studio's	0,9 per studio	6 studio's	5,4
Brengen en halen	0,5 parkeerplaatsen per kind	8 kinderen	4,0
Pensionpaarden	0,5 parkeerplaatsen per paard	10 paarden	5,0
Totaal	N.v.t.	N.v.t.	16,7

Tabel: parkeernorm gewenste situatie (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)



De totale parkeerbehoefte voor de gewenste situatie komt neer op 16,7 parkeerplaatsen. Dit aantal is inclusief het aantal parkeerplaatsen dat voor bezoekers gerealiseerd dient te worden. Afgerond betekent dit dat er 17 parkeerplaatsen benodigd zijn in de gewenste situatie. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is echter mogelijk. Het is onwaarschijnlijk dat de 17 benodigde parkeerplaatsen allemaal gelijktijdig gebruikt worden. De parkeerplaatsen ten behoeve van het brengen en halen van de kinderen worden bijvoorbeeld maar zeer tijdelijk gebruikt. Door dubbelgebruik van parkeerplaatsen bieden 15 parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid voor de ontwikkeling aan de J.C. Hoogendoornlaan 37.

Het perceel biedt voldoende ruimte om 15 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Onderstaand figuur toont een overzicht van waar de 15 parkeerplaatsen op het perceel gepositioneerd worden. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via de inrit vanaf de J.C. Hoogendoornlaan.



Figuur: overzicht te realiseren parkeerplaatsen (bron: initiatiefnemer)

Parkeren kan daarmee op eigen terrein ingevuld worden. Derhalve is er geen belemmering voor het initiatief vanuit het aspect parkeren.



4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen



in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling en conclusie

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Desondanks heeft toetsing van de luchtkwaliteit plaatsgevonden. De reden hiervoor is dat er mogelijk een beperkte toename is van verkeer. De grens waarbij de luchtkwaliteit verslechterd, ligt bij 1.500 extra verkeersbewegingen. Een toename van die omvang is in dit voorgenomen plan niet het geval. Voor de situatie is worst-case gekeken naar 100 extra verkeersbewegingen per etmaal. De resultaten zijn in onderstaand figuur vermeld. De luchtkwaliteit blijft onder de grenswaarde. Daarom zijn er vanuit de luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar agrarisch gerelateerde zorgfunctie op een locatie die een agrarische bestemming heeft. Ten aanzien van het initiatief zullen er mogelijk beperkt graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De planologisch geldende functie van het pand betreft bovendien een milieugevoelige functie, aangezien ook hierbij meerdere personen voor langere tijd in



het pand aanwezig kunnen zijn. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

Er is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd door Waders Milieu B.V. (bijlage 3). Dit onderzoeksbureau komt tot de volgende conclusie:

“Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie ter plaatse van de bouwactiviteiten, waar graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd, geen bodemverontreiniging wordt verwacht.

De gedempte sloot is waarschijnlijk gedempt met gebiedseigen grond waarvan de kwaliteit bepaald is door de bodemkwaliteitskaart (klasse Wonen en/of Natuur/landbouw). Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank worden geen bouwactiviteiten met graafwerkzaamheden ontplooid. [...]

Daarnaast is gebleken dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. De (water)bodem van de locatie is op enkele plekken verdacht met betrekking tot bodemverontreiniging. Door Waders Milieu B.V. is daarom een verkennend bodem- en asbest in grond/puinonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek bijgevoegd in bijlage 4. In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

‘Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘verdachte locatie’ voor het verkennend asbest in grond/puinonderzoek stand houdt. In de bovengrond ter plaatse van gaten A2, A7, A9 en B14 zijn concentraties asbest boven de grenswaarde voor nader onderzoek aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘verdachte locatie’ voor het asbest in waterbodemonderzoek geen stand houdt. In de waterbodem is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. (water)bodem.’

Het waterbodemonderzoek naar asbest kan als afgerond worden beschouwd. Er is wel gebleken dat nader asbest in grond/puinonderzoek noodzakelijk is. Door Waders Milieu B.V. is een nader en aanvullend asbest in grond/puinonderzoek uitgevoerd. Met het aanvullend bodemonderzoek is het eerdere verkennend bodem- en asbest onderzoek gecomplementeerd. De complete rapportage van het nader en aanvullend bodem- en asbest in grond/puinonderzoek is bijgevoegd in bijlage 5. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

‘De bodemkwaliteit is in voldoende mate vastgesteld. De minerale olie en naftaleen verontreiniging zijn globaal vastgesteld en zijn zeer waarschijnlijk onderdeel van een historisch geval van bodemverontreiniging. Er is ook geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, geen zorgplicht en deze minerale olie en naftaleen verontreiniging behoeft niet met spoed gesaneerd te worden. Wel kan op een natuurlijk moment (grondwerkzaamheden ter plaatse van de verontreiniging) sanering noodzakelijk zijn.

Voor het asbest in grond/puinonderzoek wordt aanbevolen om een SEM analyse op de respirabele vezels uit te voeren. Op basis hiervan kan de spoedeisendheid van het geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest worden bepaald.

Bij werkzaamheden in de grond en het puin is er sprake van een ‘saneringssituatie’ omdat gewerkt wordt aan/met sterk verontreinigde puin (grond). Hiervoor dienen de nodige meldingen te worden gedaan en veiligheidsmaatregelen genomen te worden.



De onderzoeksresultaten dienen voorafgaand aan een sanering gemeld te worden aan het bevoegd gezag (provincie of omgevingsdienst).'

Geadviseerd wordt om een SEM-analyse uit te voeren om de spoedeisendheid van de sanering te bepalen. Initiatiefnemer is voornemens de verontreinigingen te saneren ongeacht de spoedeisendheid daarvan. Een SEM-analyse zal dan ook niet uitgevoerd worden. De verontreinigingen zullen gesaneerd worden op basis van een saneringsplan.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de tot nu toe vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit het nader en aanvullend asbest in grond/puin onderzoek zijn verontreinigingen aangetroffen in de bodem welke gesaneerd dienen te worden. Deze verontreinigingen worden gesaneerd op basis van een saneringsplan. Daarmee worden maatregelen getroffen om de milieuhygiënische bodemkwaliteit te laten volstaan voor het beoogde gebruik.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Beoordeling

De locatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het plan binnen de geluidzone van wegverkeer, namelijk van de J.C. Hoogendoornlaan. Er is echter geen sprake van een geluidgevoelige functie. De bestaande woning zal worden betrokken als bedrijfswoning. De studio's bieden tijdelijk onderdak aan kinderen en kunnen derhalve worden aangemerkt als een logiesfunctie welke niet geluidsgevoelig is. Daarnaast liggen deze studio's verder van de weg af dan de bestaande woning. De studio die het dichtstbij de weg gelegen is, ligt op een afstand van ongeveer 35 meter van het midden van de weg. Voor de woning is de afstand 24 meter. Ook kent de J.C. Hoogendoornlaan geen hoge verkeersintensiteit. Daarmee mag worden aangenomen dat het geluidsniveau aanvaardbaar is. Daarom is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.



4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de J.C. Hoogendoornlaan met voornamelijk agrarische functies worden gekarakteriseerd als 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype



Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek/beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

In de nabijheid zijn voornamelijk agrarisch bedrijven gelegen. Hierbij is er geen sprake van intensieve veeteelt. Er geldt voor het houden van rundvee een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.2). Andersom geldt voor een manege een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied.

Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op circa 50 meter van de huidige manege. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling niet zorgt voor belemmeringen voor omliggende overlast gevende functies, omdat de richtafstanden voldoende zijn. De nieuwe functie heeft daarbij eveneens een agrarisch karakter, waardoor deze goed past in het gebied.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt de ontwikkeling niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Voor de ontwikkeling is een melding Activiteitenbesluit gedaan.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

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, horeca en parkeerterreinen. 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 beperkt 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 groeps grootte 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 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. 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 bestemmingsplan, 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 bestemmingsplan 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.

4.8.2 Beoordeling

Een zorgstal betreft een kwetsbaar object, zodat de vestiging getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.





Figuur: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied is een EV-relevante inrichting gevestigd. Dit betreft een propaantank met een reservoir van 3.000 liter. Hierbij geldt een PR 10^{-6} contour van 10 meter. Binnen de risicocontour zullen er geen verblijfsruimten voor mensen worden ingericht. Hiermee wordt het plaatsgebonden risico niet vergroot, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de J.C. Hoogendoornlaan 37 te Alphen aan den Rijn.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Zuid' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.



4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.



Waterbeheerplan Rijnland 2016-2021

De waterbeheerder ter plaatse van het projectgebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het vijfde waterbeheerplan (WBP5) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer voor de periode 2016-2021.

Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie, waarbij het vinden van de juiste balans tussen deze drie de grote uitdaging is. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Kort samengevat gaat het om:

- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- Waterketen: Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Om deze doelen te bereiken hanteert het Hoogheemraadschap een manier van denken en werken die uitgaat van kansen, samenwerken en het zoeken naar nieuwe wegen. Het Hoogheemraadschap werkt daarbij samen met inwoners en bedrijven in het gebied, hun wensen en belangen staan centraal. Daarnaast streeft het HHR naar een duurzame en innovatieve werkwijze, tegen zo laag mogelijk kosten.

Keur en beleidsregels

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Keur in werking getreden. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen). Aan deze Keur zijn bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op:

- 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 Keur stelt verbodsbepalingen op voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Rijnland kan met de afgifte van een vergunning ontheffing verlenen van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten. De Keur is een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De ontheffing van de Keur is een activiteit in de zin van de Waterwet. Bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een keurontheffing, zal dit bij de Keur onderdeel uitmaken van het toetsingskader.

4.10.3 Beoordeling

Het voornemen betreft slechts een functiewijziging, waarbij er geen nieuwe verharding wordt toegevoegd. Er is een digitale watertoets uitgevoerd en op basis hiervan is geconcludeerd dat er geen waterschapsbelang is. Het toetsresultaat is opgenomen als bijlage 6.



Daarnaast blijkt uit een reactie van de gemeente Alphen aan den Rijn dat aan de J.C. Hoogendoornlaan IBA's (individuele behandeling afvalwater) staan. De percelen aan de J.C. Hoogendoornlaan liggen te ver van andere rioolstelsels af om aan te sluiten. Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat de gemeente geen nieuwe IBA's meer plaatst. Het is aan de perceeleigenaar zelf de afvoer van afvalwater te regelen.

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de droogweerafvoer via een 125 mm leiding op het riool in de weg aan te sluiten. Tevens wordt er een viertal inspectieputten geplaatst op het perceel. Op die manier wordt de droogweerafvoer via de buizen en de diverse inspectieputten afgevoerd naar het riool. De riolering wordt uitgevoerd volgens de NEN 3215-3218.

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Het financieringstraject met de bank is inmiddels gestart en de bank staat positief tegenover de ontwikkeling. Verder zal de ontwikkeling geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

Omwonenden zijn door initiatiefnemer persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Tevens is een brief achtergelaten wanneer zij nog vragen hebben of uitleg willen over wie initiatiefnemers zijn en wat de van plan zijn op de locatie. Omwonenden hebben zeer positief gereageerd op de plannen.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging naar een zorgstal aan de J.C. Hoogendoornlaan 37 in Alphen aan den Rijn voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Zuid-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn en voorziet het initiatief in het behoud en versterken van de agrarische functie in het buitengebied, waarmee het een bijdrage levert aan de uitstraling van het gebied als geheel.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu