

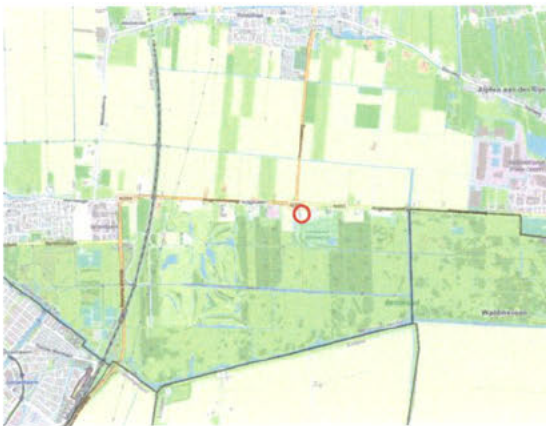
RHO ADVISEURS - MEMO

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 17 februari 2022, nr
De griffier, 230473

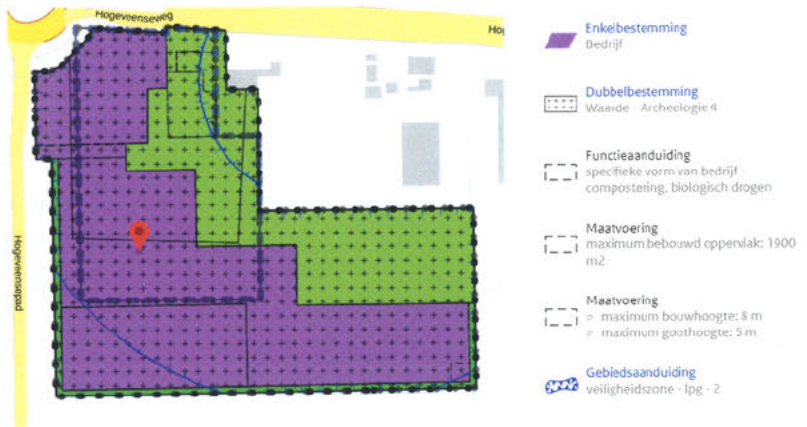
DATUM 9 februari 2022
KENMERK 20211770_0048RAS
VAN Rob Sips
AAN dhr. A. van Putten

PROJECT Hogeveenseweg 57 en 59
OPDRACHTGEVER Raadsgriffie gemeente Alphen aan den Rijn

Op het perceel Hogeveenseweg 57-59 in Benthuisen is al vele jaren de grasdrogerij van VOF [REDACTED] gevestigd. De grasdrogerij is kennelijk al meer dan twintig jaar niet (meer) in gebruik¹. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan Hogeveenseweg 57, 59 en 87 wordt in de functionele structuur (paragraaf 2.3) de huidige situatie beschreven. [REDACTED] wenst ter plaatse onder meer een composteringsinrichting te realiseren. Hiertoe heeft de afgelopen jaren overleg met het college plaatsgevonden en zijn afspraken vastgelegd in een intentieovereenkomst en een exploitatieovereenkomst. Inmiddels heeft het college van burgemeester en wethouders een bestemmingsplan voorbereid waarin onder meer een composteringsinrichting positief wordt bestemd.



Ligging



Ontwerpbestemmingsplan Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen (2018)

Deze memo gaat in op de ruimtelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling op locatie Hogeveenseweg 57/59. Hierbij behandelen wij zowel op landschappelijke als op programmatische aspecten.

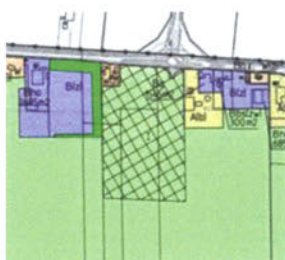
¹ Een indiener van een zienswijze – omwonende – geeft aan dat het bedrijf sinds 1998 niet meer in gebruik is (15 mei 2018).

Uit de door Omgevingsdienst Midden-Holland uitgevoerde milieucontroles blijkt dat tenminste sinds 2016 geen gebruik wordt gemaakt van de (Wet milieubeheer) revisievergunning van 8 november 2006 voor het kolengestookt drogen (van gras, luzerne en paprikaloof).

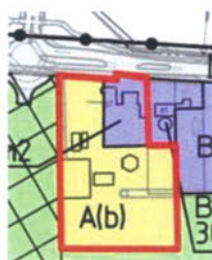
Kader

Aan de gemeenteraad is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd voor de locatie Hogeveenseweg 57,59 en 87. Voor Hogeveenseweg 57/59 gelden momenteel verschillende regelingen:

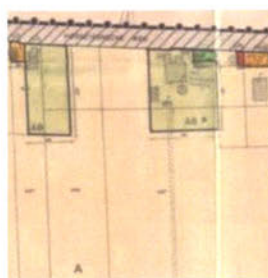
- Bestemmingsplan Landelijk gebied 1984 (ter plaatse van het deel waar goedkeuring aan is onthouden, zie rood kader hieronder)
- Beheersverordening Bentwoud, Benthuizen 2018
- (ontwerp) Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie 2021
- Parapluplan Archeologie 2019
- Parapluplan Parkeren 2017



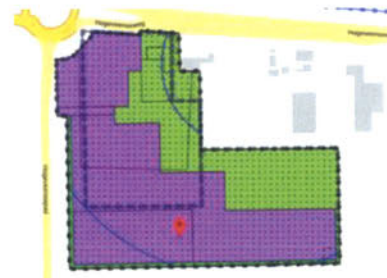
BP Bentwoud (voor Kavel 57 en 59 is goedkeuring onthouden)



Gedeelte waar goedkeuring is onthouden (rood omkaderd)



Voor het gedeelte waar goedkeuring onthouden geldt het bp landelijk gebied (1984)



Voorstel nieuw bp (--- lijn is waar voor het plan bp landelijk gebied geldt)

Algemeen

Wij merken op dat diverse paragrafen van het ontwerp bestemmingsplan uitgaan van verouderde inzichten, beleid en wettelijke kaders. Zo wordt bijvoorbeeld in het bestemmingsplan gesproken over de provinciale verordening Ruimte. Inmiddels is deze vervangen door de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Een ander voorbeeld is dat getoetst wordt aan de Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014 (o.b.v. van CROW 2012). Inmiddels is sinds oktober 2020 het Beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 van kracht.

Een bestemmingsplan dient te refereren aan de juiste gegevens hetgeen in dit plan niet het geval is..

Ruimtelijke kwaliteit

Inpassen, aanpassen of transformatie

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande artikel relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid
 - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

In de toets die in de toelichting van het bestemmingsplan (zie 4.2.2.2) wordt uitgevoerd wordt aangegeven dat de gehele ontwikkeling valt onder 'inpassen' terwijl ook wordt aangegeven dat de ontwikkeling niet in lijn is met de gewenste aard van het gebied. Er wordt veel beweerd maar weinig onderbouwd in deze paragraaf.

Landschappelijke inpassing

In de paragraaf wordt verwezen naar het landschapsinpassingsplan van Kuiper & Burger. Basis van dit plan is dat de voorgestelde kavel met inrichting wordt omzoomd met een dijk met daarop groen. Deze zone van 3 meter rondom de kavel is ook geborgd in de regeling. Daarmee wordt het terrein verstopt en afgescheiden van zijn omgeving. Het staat letterlijk met zijn rug naar het zorgvuldig en in samenhang ontworpen Bentwoud. De landschappelijke inpassing is van een zeer laag niveau.

In paragraaf 6.9 wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling goed past in het beeld van de Hogeveenseweg als duidelijk ruimtevormend element in de polder met daaraan verspreid liggende boerderijen en erfbeplanting.

Hier lijkt toch geheel om 'de werkelijke situatie' heen te zijn geschreven:

- er is geen sprake meer van een 'open' polder maar aan deze zijde is sprake van een recreatief bos;
- de werking van de Hogeveenseweg met daaraan verspreid liggende boerderijen en erfbeplanting door de polder sluit niet meer aan op het huidige beeld;
- ook het beeld van 'verspreid liggende boerderijen en erfbeplanting' wordt hier ten onrechte gebruikt als wordt gekeken naar het landschapsinpassingsplan waaruit blijkt dat rondom het terrein een dijk met groen wordt aangelegd. Op het terrein verder is nauwelijks nog sprake van erfbeplanting. Het terrein wordt namelijk geheel functioneel ingericht. Het agrarische bedrijf met een boerderij en enkele schuren wordt ook veranderd.

Beeldkwaliteitsparagraaf

In paragraaf 3.3 wordt aangegeven dat een beeldkwaliteitsparagraaf moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hierover wordt geschreven: *'In de beeldkwaliteitsparagraaf moet worden toegelicht op welke manier de nieuwe bestemming een bijdrage levert aan de provinciale ambities om de ruimtelijke kwaliteiten (gebiedsprofiel) van het gebied te behouden en te versterken. De provinciale ambitie voor beide gebieden is gericht op een samenhangende visie op de droogmakerij als geheel in relatie met zijn*

omgeving als basis voor de aanpak van de urgente wateropgave. De genoemde samenhangende visie wordt gevormd door de visie op het Bentwoud, waarbij de droogmakerij transformeert tot grootschalig boscomplex.'

In paragraaf 4.2.2.2 staat dat de beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen in paragraaf 3.3.

De kennelijk bedoelde alinea's in paragraaf 3.3. 'Hogeveenseweg 57/59' en 'Hogeveenseweg 87' bevatten echter geen beschrijving van de bijdrage van de ontwikkeling aan de provinciale ambities om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden en te versterken.

Gebiedsprofiel

In het "Gebiedsprofiel Bentwoud-Rottmeren-Zuidplas" (november 2014) wordt aangegeven wat een gebiedsprofiel is:

"De provincie Zuid-Holland maakt werk van kwaliteit in de ruimtelijke ordening. Zij wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Deze kaart is de basis voor het omgaan met de ruimtelijke kwaliteit. Voor de kenmerkende waarden en karakteristieken waaruit de kwaliteitskaart is opgebouwd zijn in de visie richtpunten opgenomen. Deze geven puntsgewijs aan hoe de provincie wil dat er bij nieuwe ontwikkelingen omgegaan wordt met de kwaliteiten in het gebied. Deze kwaliteitskaart is voor zestien gebieden uitgewerkt in "gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit".

Uit artikel 6.9 lid 1 onder a van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland blijkt dat nieuwe bestemmingsplannen moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

In paragraaf 4.2.4 van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het gebiedsprofiel Bentwoud, Rottmeren en Zuidplas. Daarbij wordt aangegeven dat voor de ontwikkeling de volgende items van belang zijn:

- Droogmakerijen als herkenbare eenheid;
- Weg door stad en land;
- Water als structuurdrager;
- Linten blijven linten;
- Vrijtijdslandschap.

Bij ontwikkelingen (en dus ook voor deze ontwikkeling) moet op grond van het gebiedsprofiel rekening worden gehouden met de opgestelde richtpunten:

1. Nieuwe ontwikkelingen zijn passend bij de grote maat en rationele opzet van de droogmakerij. De beleving van grote, lang-gerekte, orthogonale kavels staat voorop.
2. Behoud en benut de lange, rechtlijnige sloten om doorzichten te creëren tot diep in het Bentwoud. Door gronddammen ten behoeve van peilscheiding kunnen doorzichten beperkt worden.
3. Eventuele waterbergingsopgaven passen bij het slotenpatroon ter plaatse.
4. Transformaties in het lint sluiten aan bij de bestaande maat, schaal, uitstraling en functie van het lint.
5. De erfindeling en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is maatgevend bij nieuwbouw.
6. De nieuwe ontwikkelingen langs het lint blijven onderdeel van het lint en sluiten qua typologie en uitstraling daarop aan.
7. Behoud het contact tussen lint en het achtergelegen landschap. In dit geval betekent dit dat het Bentwoud ter plaatse van de onbebouwde kavels tot aan het lint komt, zodat ook vanaf het lint het Bentwoud te beleven is.
8. Erfafscheidingen met burens worden kwalitatief vormgegeven om het onderscheid met het lint te benadrukken.

Een voldoende toets op deze punten blijft in het bestemmingsplan achterwege. Op meerdere punten, te weten punt 2, 4, 5, 6, 7 en 8 voldoet de ontwikkeling niet aan de gestelde richtpunten.

Casus poort van Bentwoud

Overigens zit voor de ontwikkelingslocatie in het gebiedsprofiel nog een sterke aanwijzing wat wordt bedoeld met inspelen op richtpunten en zorgen voor een goede ruimtelijke kwaliteit, doordat deze locatie als een voorbeeld uitwerking is opgenomen, zie onderstaande figuur.



Figuur: gebiedsprofiel casus poort Bentwoud (met indicatie Hogeveenseweg 57 en 59)

Bij deze casus wordt de volgende beschrijving gegeven in het "Gebiedsprofiel Bentwoud-Rottmeren-Zuidplas" (november 2014): "Om haar functie als entreepoort voor het Bentwoud optimaal uit te kunnen voeren, worden een aantal principes voorgesteld. De fysieke grenzen van het woud worden opgetrokken tot aan de weginfrastructuur. Zo wordt het Bentwoud ook vanaf de Hogeveenseweg voelbaar. Zet hier in op sterke bosranden. Woningen sluiten aan bij het karakter van het lint om op die manier een helder onderscheid te maken met de boswereld. Doorzichten op het Bentwoud blijven gegarandeerd dankzij lagere hagen rondom de erven en via de langgerekte waterlopen, loodrecht op de Hogeveenseweg. Binnen deze twee 'gescheiden' werelden neemt de entree een bijzondere plaats in. Deze poort vormt een overgang van de bewoonde wereld, de wereld van het lint, naar de bosrijke wereld, het Bentwoud. Om haar functie als entree ruimtelijk te accentueren onttrekt het entreegebouw zich aan de ordening van het lint. Het gebouw wordt niet gesitueerd aan het lint, maar net dieper. Als een opening in een Bentwoud, zo worden bezoekers verwelkomd. De tuin van de entree vormt een tussenwereld tussen lint en woud. Met een kavelgrootte die aansluit bij de typische kavels van een droogmakerij op klei, past de entree in haar omgeving. Omgeven door een lage haag, voegt de entree zich in het lint. Met een landschappelijke inkleding als een open plek in het bos met een natuurlijke, extensieve spreiding van bomen vormt de entree een overgang naar het Bentwoud. De nieuwe parallelweg loopt voorlangs de bestaande huizen waardoor het Bentwoud minimaal wordt aangetast en het onderscheid tussen lint en woud nog sterker wordt. Als fietsknooppunt wordt de entree onlosmakelijk verbonden met de recreatieve verkeersstromen."

Conclusie

Het bestemmingsplan bevat geen volledige en/of adequate onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing. In andere plannen wordt wel uitgebreid getoetst aan de richtwaarden uit de gebiedsprofielen. Een toetsing zou een negatief oordeel opleveren.

De landschappelijke inpassing is in dit geval te mager. Deze bestaat uit een dijk met groen rondom het terrein. Er is dan ook geen sprake van een (echte) landschappelijke inpassing: waarbij de gebieden een interactie en relatie met elkaar aangaan.

Deze prominente plek verdient een goede uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit en/of de beeldkwaliteitsparagraaf; die ontbreekt. Inhoudelijk sluit het voorgenomen initiatief niet aan op de beoogde kwaliteit en er zijn weinig mogelijkheden hier wel op aan te sluiten.

Geconcludeerd wordt dat dit aspect onvoldoende is mee gewogen en dat andere belangen de voorkeur hebben gekregen.

Stikstof

Ontwerpbestemmingsplan

In paragraaf 6.6 van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op stikstofdepositie. Daarbij wordt verwezen naar uitgevoerde stikstof berekeningen met het programma Aeries. Daarbij wordt verwezen naar bijlagen 3, 4 en 5. Tussen het onderzoek naar geur (bijlage 3) en naar stikstof (bijlage 4) zit in de uitkomst een verschil.

In bijlage 6.6.3 wordt het volgende beschreven:

'Als gevolg van het houden van paarden vindt ammoniakemissie plaats. Daarnaast zijn er enkele andere bronnen met een (beperkte) stikstof- of ammoniakemissie. Deze ammoniakemissie kan een vermistende werking hebben op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Om die reden is de stikstofdepositie berekend (Bijlage 4, Kuiper & Burger, AERIUS berekening, d.d. 9 december 2016). Hoewel de manege overwegend pony's heeft is er zekerheidshalve gerekend met 40 volwassen paarden, die meer ammoniak emitteren.

In de berekening zijn ook verkeersbewegingen, de mestplaat, het relevante materieel en het composteren/drogen van biomassa meegenomen. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de worst case situatie. Om deze redenen zijn de totale emissies berekend en is niet slechts rekening gehouden met de toegenomen emissies.

De paarden en het materieel hebben geen invloed op de natuurgebieden. De totale emissie aan de Hogeveenseweg 57/59 bedraagt 324 kg/jaar stikstof en 207 kg/jaar ammoniak. De totale emissie aan de Hogeveenseweg 87 bedraagt ca. 3,4 kg/jaar stikstof en minder dan 1 kg/jaar ammoniak. Voor beide percelen geldt dat de depositie in Natura 2000-gebieden ruim onder de grenswaarden voor de meld- of vergunningplicht op basis van de Natuurbeschermingswet.'

De conclusie was in 2016 correct maar sindsdien is er veel veranderd:

- De grenswaarde van 0,05 mol/ha/jr voor relevante effecten op Natura 2000 was onderdeel van het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Dit PAS is met de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 komen te vervallen en daarmee ook de grenswaarde. Sinds de PAS-uitspraak is de grenswaarde 0,00 mol/ha/jr
- Het verplichte rekenprogramma AERIUS Calculator is sinds 2016 meerdere malen aangepast.

Inmiddels hebben wij een nieuwe Aeries berekening (februari 2021) en een korte toelichting ontvangen.

Herberekening AERIUS

Er dient een (verschil)berekening met de meest recente versie van AERIUS Calculator (20 januari 2022) te worden uitgevoerd, waarbij aangetoond wordt dat het verschil in depositie 0,00 mol/ha/jr is. De verschilberekening dient uit te gaan van de huidige situatie (deze is dus niet perse de vergunde situatie) ten opzichte van de nieuwe situatie. Daarbij dient aangetoond te worden welk deel van de vergunde rechten ook daadwerkelijk in gebruik is. Cruciaal daarbij is de kolengestookte drogerij die veruit het grootste deel van de vergunde emissie bepaalt (6.171 kg NOx per jaar).