

# TOELICHTING

WONINGBOUW GOUWSLUISSEWEG  
ALPHEN AAN DEN RIJN

# COLOFON

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

WONINGBOUW GOUWSLUISEWEG, ALPHEN AAN DEN RIJN

<b>Opdrachtgever</b>	EFY Group B.V.
<b>Opdrachtnemer</b>	Bureau voor Planvorming & Advies   Zwolle
<b>Opgesteld door</b>	T. Melenhorst   J. Wierda
<b>Datum</b>	25 november 2021
<b>Imro</b>	NL.IMRO.Awgbwgouwsluisew-VA01



## Inhoud

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en doel.....	7
1.2 Plangebied .....	7
1.3 Opbouw van het plan .....	7
1.4 Leeswijzer .....	8
<b>2. Huidige situatie plangebied .....</b>	<b>9</b>
2.1 Ruimtelijke structuur .....	9
2.2 Ontwikkelingen plangebied .....	10
2.3 Geldende bestemmingsplan .....	12
2.4 Toets aan plan .....	14
<b>3. Projectbeschrijving.....</b>	<b>15</b>
3.1 Toelichting op het project .....	15
3.2 Verdieping op het plan .....	16
3.2.1 Rijwoningen .....	16
3.2.2 Vrijstaande woningen.....	17
3.3 Conclusie.....	19
<b>4. Beleidskader.....</b>	<b>20</b>
4.1 Algemeen.....	20
4.2 Rijksbeleid.....	20
4.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI).....	20
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) .....	20
4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) .....	21
4.2.4 Conclusie.....	21
4.3 Provinciaal beleid .....	21
4.3.1 Provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid – Holland.....	21
4.3.2 Programma Ruimte .....	24
4.4 Regionaal beleid.....	25
4.4.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020 .....	25
4.5 Gemeentelijk beleid .....	26
4.5.1 Gemeentelijke structuurvisie ‘De stad van morgen’ .....	26
4.5.2 Alphense Woonagenda.....	26
4.5.3 Doelgroepenverordening 2018 .....	27
4.5.4 Alphense woningmarkt strategie 2019-2022.....	27
4.5.5 Welstand.....	28



4.5.6 Ontwerp Omgevingsvisie 'Groene gemeente met lef' .....	29
<b>5. Waterparagraaf.....</b>	<b>31</b>
5.1 Rijksbeleid.....	31
5.2 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland.....	31
5.3 Watertoets.....	32
5.4 Conclusie.....	33
<b>6. Omgevingsaspecten .....</b>	<b>34</b>
6.1 Bedrijvigheid (bedrijven en milieuzonering ) .....	34
6.1.1 Wettelijk kader .....	34
6.1.2 Beoordeling/ toetsing .....	34
6.1.3 Conclusie .....	34
6.2 Geluid .....	34
6.2.1 Wettelijk kader .....	34
6.2.2 Verkeerslawaai .....	35
6.2.3 Railverkeerslawaai .....	36
6.2.4 Industrielawaai .....	36
6.2.5 Vliegtuiglawaai .....	36
6.2.6 Conclusie .....	37
6.3 Bodem .....	37
6.3.1 Wettelijk kader .....	37
6.3.2 Beoordeling/ toetsing .....	37
6.3.3 Conclusie .....	40
6.4 Luchtkwaliteit.....	40
6.4.1 Wettelijk kader .....	40
6.4.2 Beoordeling/ toetsing .....	41
6.4.3 Conclusie .....	41
6.5 Externe veiligheid .....	41
6.5.1 Wettelijk kader .....	41
6.5.2 Gemeentelijk beleid.....	41
6.5.3 Inventarisatie risicobronnen .....	42
6.5.4 Beoordeling/ toetsing .....	42
6.5.5 Conclusie .....	42
6.6 Duurzaamheid.....	42
6.6.1 Gemeentelijk beleid.....	42
6.6.2 Beoordeling/ toetsing .....	43



6.6.3 Conclusie .....	43
6.7 Archeologie .....	43
6.7.1 Wettelijk kader .....	43
6.7.2 Gemeentelijk beleid.....	44
6.7.3 Beoordeling/ toetsing .....	44
6.7.4 Conclusie .....	46
6.8 Flora en fauna .....	46
6.8.1 Wettelijk kader .....	46
6.8.2 Beoordeling/ toetsing .....	46
6.8.3 Conclusie .....	47
6.9 Verkeer en parkeren .....	47
6.9.1 Gemeentelijk kader .....	47
6.9.2 Beoordeling/ toetsing .....	48
6.10 Mer-beoordeling .....	48
6.10.1 Wettelijk kader .....	48
6.10.2 Beoordeling/ toetsing .....	49
6.10.3 Conclusie .....	49
<b>7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid</b>	<b>50</b>
7.1 Algemeen.....	50
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	50
7.3 Economische uitvoerbaarheid .....	50
<b>8. Toelichting op de regels .....</b>	<b>51</b>
8.1 Inleiding .....	51
8.2 Opzet regels .....	51
8.2.1 Inleidende regels .....	51
8.2.2 Bestemmingsregels .....	51
8.2.3 Algemene regels.....	52
8.2.4 Overgangs- en slotregels.....	52
8.3 Nadere toelichting op de regels.....	52
<b>Bijlagen .....</b>	<b>54</b>
Bijlage 1. Kavelpaspoort vrijstaande woningen.....	55
Bijlage 2. Digitale watertoets .....	56
Bijlage 3. Akoestisch onderzoek .....	57
Bijlage 4. Bodemonderzoek.....	58



---

Bijlage 4a. Nader bodemonderzoek .....	59
Bijlage 5. Waterhuishoudkundig plan .....	60
Bijlage 6. Memo externe veiligheid .....	61
Bijlage 7. Archeologisch onderzoek .....	62
Bijlage 8. Ecologische quickscan .....	63
Bijlage 8a. Actualiserend ecologisch onderzoek.....	64
Bijlage 9. Vervolgonderzoek ecologie .....	65
Bijlage 10. AERIUS-berekening .....	66



## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische borging van de realisatie van zeven rijwoningen, twee vrijstaande woningen en openbaar gebied (weg en parkeerplaatsen) op percelen die zijn gelegen tussen de Gouwsluisseweg en de Oude Rijn in Alphen aan den Rijn. Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied op de kop van de Gouwsluisseweg dat de afgelopen jaren getransformeerd is naar een woongebied.

Aan de zuidzijde van het plangebied (aan de Gouwsluisseweg) hebben jarenlang rijwoningen gestaan. De woningen waren in een dusdanig slechte bouwkundige staat dat ze zijn gesloopt en zijn vervangen door zeven eigentijdse duurzame rijwoningen.

De sloop en vervangende nieuwbouw van zeven rijwoningen is reeds vergund middels de zogenaamde 'kruimelregeling op basis van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 en c Wabo. Dit vergunde project wordt in voorliggend bestemmingsplan, op basis van artikel 3.1 Wro, geïntegreerd. Ten noorden van deze rijwoningen bevindt zich aan de Oude Rijn een als groen bestemd onbebouwd perceel. Ter plaatse zijn twee vrijstaande woningen voorzien.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt tussen de Gouwsluisseweg en de Oude Rijn in de wijk Gouwsluis in het zuidoosten van Alphen aan den Rijn. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal weergegeven.



Globale ligging plangebied.

### 1.3 Opbouw van het plan

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding



zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het project gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. In hoofdstuk 5 wordt specifiek ingegaan op het aspect water. De overige ruimtelijke- en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het project worden in hoofdstuk 6 toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het project toegelicht en in hoofdstuk 8 wordt een toelichting op de regels gegeven.





## 2. Huidige situatie plangebied

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in de wijk Gouwsluis in het zuidoosten van Alphen aan den Rijn, aan de zuidwestelijke oever van de Oude Rijn. Gouwsluis heeft zijn naam te danken aan een keersluis in de Gouwe die in 1244 onder het bewind van de Graaf van Holland was aangelegd op de plek waar de rivier de Gouwe in de Oude Rijn uitliep. Tegenwoordig is Gouwsluis een woonwijk met voornamelijk grondgebonden woningen.

Het plangebied, gelegen tussen de Gouwsluisseweg en de Oude Rijn, ligt in het verlengde van de Prins Hendrikstraat. De Prins Hendrikstraat - één van de oude dijkstraten - maakt een belangrijk onderdeel uit van de historische en ruimtelijke ontwikkeling van Alphen aan den Rijn. De lange dijk eindigt ter hoogte van de Gouwsluisseweg op de Gouwe. De Gouwe vormt een zware ruimtelijke barrière. De Gouwsluisseweg mist hierdoor een heldere ruimtelijke beëindiging. Het openbaar gebied van de gehele route 'Prins Hendrikstraat-Gouwsluisseweg' heeft vanuit het verleden geen eenduidige vormgeving. Mede hierdoor vormt dit lijnelement geen 'bindende factor' voor de ter weerszijden van deze lijn aanwezige bebouwing en woonbuurten. In dit gebied vestigden zich in de loop der tijd naast woningen ook kleinschalige functies, zoals kantoren, winkeltjes, een insteekhaven en kleinschalige horeca.

Op de volgende afbeeldingen zijn enkele impressies van het plangebied en de omgeving gegeven.



**Zuidelijk deel plangebied met de inmiddels gesloopte en vervangen woningen aan de Gouwsluisseweg. Op de achtergrond het onbebouwde gedeelte naast de insteekhaven aan de Oude Rijn.**



Impressie woningen naast (links) en woningen tegenover het plangebied (rechts).

### Molenbiotoop

Het plangebied ligt in de binnenste zone van de molenbiotoop van korenmolen 'De Eendracht' (ten westen van het plangebied). De molen heeft een stellinghoogte van 10,60 meter en een vlucht (lengte van de roeden) van 23.70 meter. De molenromp is gedekt met leien en de kop met zinken beplating in de vorm van leien. De molen is voorzien van drie koppels maalstenen. Ten gevolge van de molen is er sprake van een molenbiotoop. Binnen deze molenbiotoop zijn beperkingen opgenomen aan de hoogte van de bebouwing binnen een straal van de molen. De bebouwing mag geen nadelige effecten hebben op de windvang van de molen. De woningbouwontwikkeling binnen dit bestemmingsplan is daarom afgestemd op de molenbiotoop.

## 2.2 Ontwikkelingen plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter ontwikkelingsgebied waarvoor in het bestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat' (2005) een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de geldende bestemmingen te wijzigen naar Wonen en Verblijfsgebied.

In dit gebied, waar zich in het verleden diverse bedrijfsmatige functies bevonden, zijn inmiddels diverse woningbouwplannen ontwikkeld. Zo is een voormalig kantoorgebouw op de kop van het water getransformeerd naar vijf woningen. Binnen het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, zijn oude rijwoningen vervangen door nieuwe eigentijdse rijwoningen.

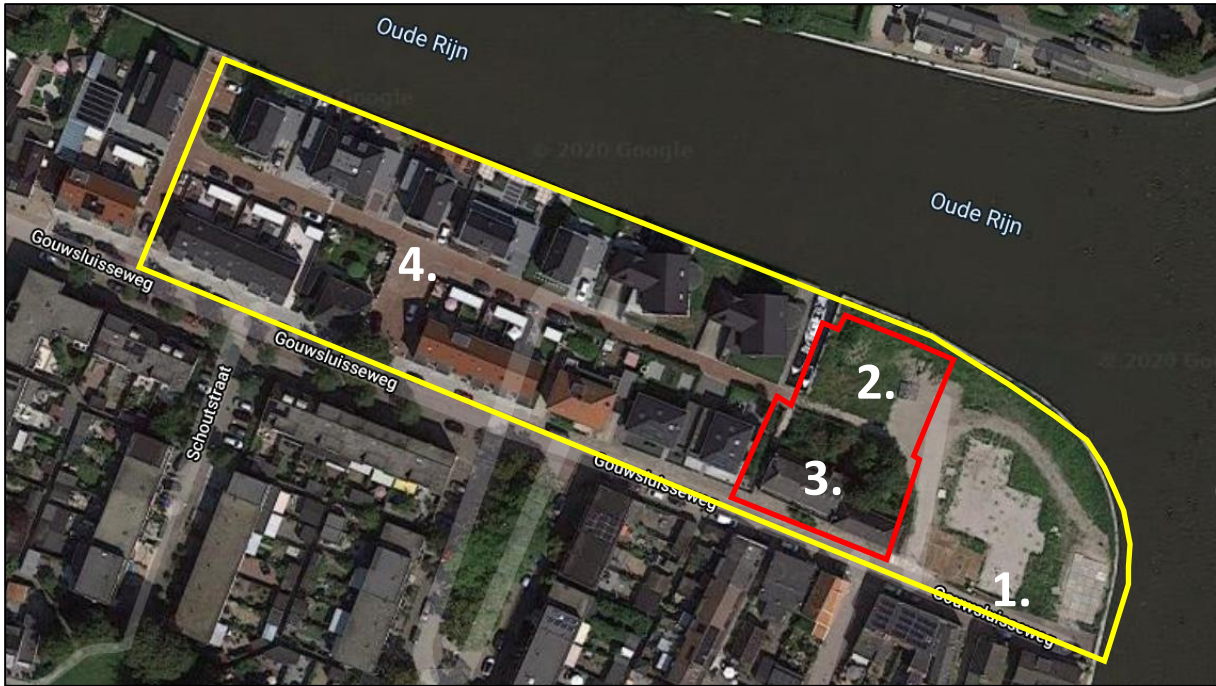
Op de volgende afbeelding is de voormalige invulling van het gebied met een kantoorgebouw, een insteekhaven, openbaar groen en rijwoningen weergegeven. Het plangebied is omkaderd met de rode lijn.



**Voormalige bebouwing op de kop van de Gouwsluisseweg. Links het voormalige kantoorgebouw (inmiddels getransformeerd naar woningen) en rechts het plangebied (rood omkaderd).**

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een binnenstedelijke ontwikkeling van de strook tussen de Oude Rijn en de Gouwsluisseweg stedenbouwkundig en functioneel afgehecht. Op onderstaande afbeelding is deze strook weergegeven en zijn de diverse ontwikkelingen weergegeven:

1. Vijf woningen ter plaatse van voormalige kantoor (reeds gerealiseerd)
2. 2 voorziene vrijstaande woningen (mogelijk op basis van voorliggend bestemmingsplan)
3. Zeven rijwoningen (reeds gerealiseerd, omgevingsvergunning wordt vertaald in voorliggend bestemmingsplan)
4. Eerdere woningbouwontwikkelingen oostzijde Gouwsluisseweg (reeds gerealiseerd)



**Ontwikkelingen tussen de Oude Rijn en de Gouwsluisseweg. Rood omkaderd het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft.**

### 2.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden het bestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat' (2005), het 'Parapluplan parkeren' (2017) en het 'Parapluplan Archeologie' (2019). Het 'Parapluplan parkeren' voorziet in het realiseren van voldoende parkeergelegenheid bij (ruimtelijke) ontwikkelingen. In het 'Parapluplan Archeologie' is vastgelegd op welke wijze bij ruimtelijke ontwikkelingen omgegaan dient te worden met het aspect archeologie.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat' (2005) weergegeven. Binnen dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Openbaar groen/water', 'Water' en 'Verblijfsdoeleinden' en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan woningbouwontwikkeling plaats kan vinden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat' met daarbinnen de globale ligging van het plangebied.

#### **Woondoeleinden**

De op de plankaart als 'woondoeleinden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huisgebonden beroep, mits de woonfunctie duidelijk wordt gehandhaafd en het woonmilieu niet evenredig wordt verstoord.

#### **Verblijfsgebied**

De op de plankaart als 'verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden en straatmeubilair. Een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie. Daarnaast zijn ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

#### **Openbaar groen/water**

De op de plankaart als 'openbaar groen / water' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, waterpartijen en waterlopen.

#### **Water**

De op de plankaart als 'water' aangewezen gronden zijn bestemd water, verkeersdoeleinden te water, ontvangst, berging en/of afvoer van water en instandhouding en onderhoud van de waterkering gericht op de kering van het rivierwater.



### ***Wijzigingsbevoegdheid I***

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd (een deel van) de gronden gelegen binnen de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 22 van de voorschriften' met volgnummer 'I' te wijzigen in de bestemming(en) 'Woondoeleinden', 'Verblijfsdoeleinden' en/of Openbaar groen/water'.

### ***Aanduidingen***

Naast voorgaande bestemmingen kent een deel van het plangebied aanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop 400 meter'.

## **2.4 Toets aan plan**

De woningen die op basis van een omgevingsvergunning reeds mogelijk zijn gemaakt binnen de begrenzing van het plangebied, worden in dit bestemmingsplan geïntegreerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan een bestaande woonbestemming.

In het noordelijk deel van het plangebied zijn twee woningen voorzien die in meer of mindere maten worden gepositioneerd binnen de bestemming 'Openbaar groen / water', de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' en de bestemming 'Water'. Het bouwen van woningen is strijdig met deze bestemmingen. Daarom wordt een deel van deze bestemming omgezet in een woonbestemming. Tevens wordt een deel van zowel de bestemming 'Openbaar groen / water' als van de bestemming 'Woondoeleinden', omgezet in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' om de ontsluiting van het gebied mogelijk te kunnen maken.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd (een deel van) de gronden gelegen binnen de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 22 van de voorschriften' met volgnummer 'I' te wijzigen in de bestemming(en) 'Woondoeleinden', 'Verblijfsdoeleinden' en/of 'Openbaar groen/water'. Met voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven.



### 3. Projectbeschrijving

#### 3.1 Toelichting op het project

Zoals reeds beschreven is het gebied op de kop van de Gouwsluisseweg, ter hoogte van de Oude Rijn en de Gouwe, aangewezen als een specifieke woningbouwlocatie. Hier is door de transformatie van een kantoorgebouw naar woningen en in de vorm van sloop van oude rijwoningen en vervangende nieuwbouw in de vorm van zeven woningen voor een deel al invulling aan gegeven. In voorliggend bestemmingsplan wordt naast de reeds vergunde zeven rijwoningen, twee vrijstaande woningen bestemd. Hiermee wordt de ontwikkeling van kop van de Gouwsluisseweg als woningbouwlocatie afgerond.

Op de volgende afbeelding is de stedenbouwkundige invulling van de hele kop van de Gouwsluisseweg weergegeven, met daarbinnen het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft.



**Stedenbouwkundige invulling kop van de Gouwsluisseweg met daarbinnen de globale begrenzing van het bestemmingsplan.**

#### **Molenbiotoop**

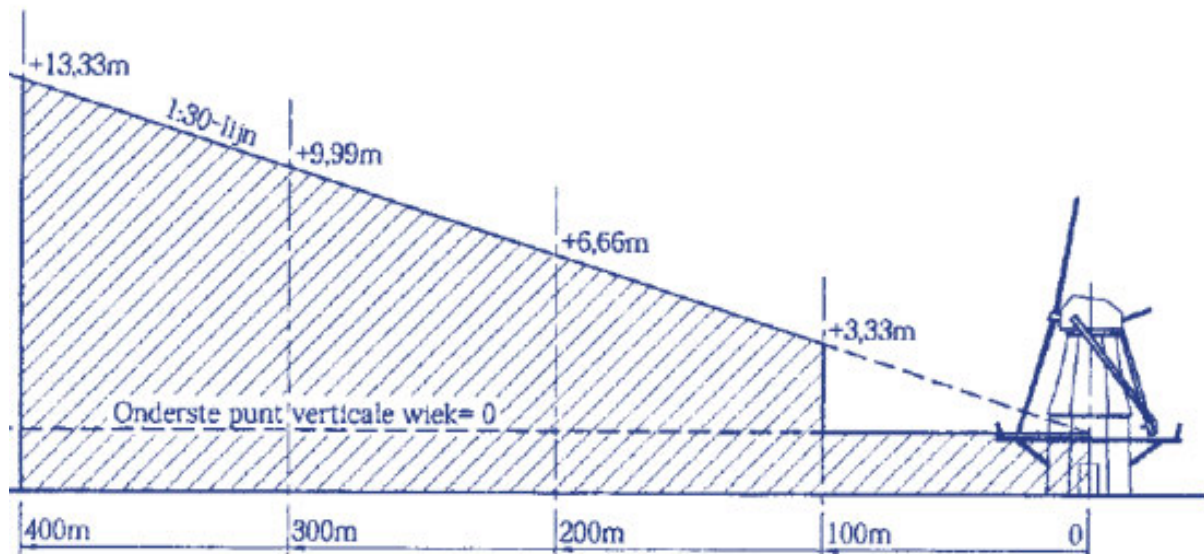
Om vrije windvang van molen 'De Eendracht' te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen, gelden binnen een zone van 400 meter rondom de molen beperkende bouwmaatregelen. Binnen een



afstand van 100 meter vanaf het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden gebouwd dat hoger is dan het onderste punt van de verticaal staande wiek.

Voorts tot een afstand van 400 meter is op glijdende schaal hogere bebouwing toegestaan. Hierbij geldt een verhouding dat de bouwhoogte 1/30 ten opzichte van de horizontale afstand mag bedragen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken met een omgevingsvergunning onder voorwaarde dat de vrije windvang en/of het zicht niet onevenredig wordt beperkt of aangetast.

Op onderstaande afbeelding is weergegeven welke bouwhoogte de nieuwe woningen mogen hebben ten opzichte van de molen.



### Molenbeschermingszone in stedelijk gebied

De bouwhoogte van de woningen zal zodanig zijn dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dit is vastgelegd op de plankaart en in de regels.

## 3.2 Verdieping op het plan

### 3.2.1 Rijwoningen

De reeds gebouwde rijwoningen aan de zuidzijde van het plangebied zijn gerealiseerd op een plek waar in het verleden ook woningen stonden. Dat maakt dat bij de stedenbouwkundige invulling van deze woningen de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- zoveel mogelijk gebruik maken van het bestaande bouwvlak
- het realiseren van rijwoningen conform het geldende bestemmingsplan
- afstemming van de positionering van de woningen op de naastgelegen woningen
- het realiseren van een rooilijn die is afgestemd op de Gouwsluiseweg
- het realiseren van een achtertuin met berging
- het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- toegankelijkheid realiseren voor de achtergelegen vrijstaande woningen
- bereikbaarheid van het water vanaf de Gouwsluiseweg realiseren





- rekening houden met de bouwhoogte ten gevolge van de aanwezigheid van molen 'De Eendracht'

Op basis van voorgaande uitgangspunten zijn zeven rijwoningen gerealiseerd in één bouwvolume. De woningen grenzen met de voorzijde aan het trottoir langs de Gouwsluisseweg. Om ruimte te creëren voor een trottoir en parkeerplaatsen langs de Gouwsluisseweg, is de rooilijn 1 meter verder naar achteren gelegd dan in de oude situatie het geval was, zonder dat de nieuwe bebouwing afbreuk doet aan het bebouwingsbeeld langs de Gouwsluisseweg. De rooilijn van de woningen loopt evenwijdig aan de weg.

Aan de achterzijde van de woningen zijn tuinen met een berging gerealiseerd. Om een goede ontsluiting van zowel de rijwoningen als van de vrijstaande woningen ten noorden van het plangebied te kunnen realiseren, wordt de Drossaartstraat doorgetrokken in oostelijke richting. Achter de rijwoningen kunnen daardoor parkeerplaatsen worden gerealiseerd en kunnen de rijwoningen en de vrijstaande woningen worden ontsloten op de Gouwsluisseweg.

### 3.2.2 Vrijstaande woningen

De vrijstaande kavels zijn voorzien op de hoek van de Rijn en de Gouwe. Dit zijn beide belangrijke vaarroutes. Op deze vaarroutes is een vrij doorzicht vereist voor de scheepvaart. In een bocht levert een aanzienlijke zone op waar binnen niet gebouwd mag worden. De bebouwingsmogelijkheden worden daardoor sterk beperkt. Daarnaast is sprake van een zichtlocatie. Voorgaande vraagt om een passende ruimtelijke en architectonische invulling van de locatie. Daarom is voor de twee kavels een kavelpaspoort opgesteld. Het kavelpaspoort is als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. Hieronder wordt op onderdelen ingegaan op dit kavelpaspoort.

#### *Situering*

De huidige situatie ter plaatse van de vrijstaande woningen is die van een open plek aan de Rijn. De kavels grenzen aan de westzijde aan twee al bestaande vrij kavels met grote woningen die enigszins op een terp liggen. Tussen de bestaande kavels en de nieuwe ligt een smalle insteekhaven van ongeveer 5 meter breed.

De vrijstaande woningen zijn afgestemd om de zichtlijn die bepalend is voor de scheepvaart en liggen naast elkaar waarbij rekening wordt gehouden met de vrijwaringszone van de vaarroutes over de Oude Rijn en de Gouwe. Op deze vaarroutes is een vrij doorzicht vereist voor de scheepvaart waardoor er een aanzienlijke zone aanwezig is waarbinnen niet gebouwd mag worden. Daardoor is er een risico dat de bebouwbare grond volledig volgebouwd wordt. Dit kan een rommelig beeld tot gevolg hebben en nadelig zijn voor het buurperceel. Enige ordening is hier op zijn plaats. Daarom zijn in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan onderlinge afstanden tussen de woningen en afstanden tot de perceelgrens opgenomen.

Van belang is dat het hoofdgebouw een heldere vorm krijgt van twee lagen met een zadeldak. Dit zadeldak dient in beginsel haaks te staan op de Rijn. Dit geldt in ieder geval voor het rechter kavel.

De bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. De bijgebouwen moeten een zekere afstand houden tot aan de zijgrenzen. Bij het insteekhaventje, dat een vrij doorzicht mogelijk maakt, moet de rooilijn van bijgebouwen 2 meter uit de waterkant blijven.



Ook aan de kant van het dwarspad/jaagpad met 2 meter afstand gehouden worden. Op de grens van beide percelen moet eveneens twee meter afstand worden gehouden van de erfgrans om geen nadeel bijvoorbeeld qua inkijk te berokkenen aan het andere perceel.

De bijgebouwen mogen op basis van het bestemmingsplan niet hoger worden dan de eerste bouwlaag. Derhalve moeten deze voorzien worden van een plat dak.

Op de volgende afbeelding is een schetsmatige weergave van de positionering en verschijningsvorm van de woningen weergegeven.



**Schetsmatig beeld vrijstaande woningen. links gezien vanaf de Gouwsluisseweg, rechts gezien vanaf de Oude Rijn. Bron: Anthony Nieland, stedenbouwkundige Alphen aan den Rijn.**

#### *Beeldkwaliteit*

De woningen komen aan de Oude Rijn te staan. De Oude Rijn is een rivier met een lange bebouwingsgeschiedenis, met een opvolging en afwisseling van agrarische linten, landgoederen en industriële vestigingen. Langs de rivier is eeuwenlang het verkeer gaan per trekschuit, postkoets en per vrachtwagen. Het ging om een doorgaande route van west naar midden Nederland, van Holland naar Utrecht om precies te zijn. Dit was dus een route met een sterk publieke functie en geen grillig landelijk riviertje.

Als plekken langs deze route worden ingevuld met woningen dan past daar een stoer karakter bij met kloeke architectuur, gemetselde gevels, schuine daken die gericht zijn op de rivier, of bijzondere dakvormen die afgeleid zijn van het industriële verleden. Daarbij horen weer verticaal gerichte ramen, tamelijk stedelijke en industriële gevelindelingen met een robuuste detaillering. Een villa moet de uitstraling van een directeurswoning moeten hebben met dito rijke detaillering.



### *Landschap*

Aan de oostkant van de twee vrijstaande woningen is een open gebied waar ooit een jaagpad gelegen heeft dat opnieuw wordt aangelegd. Dit jaagpad wordt naast de twee kavels via een dwarspad teruggevoerd naar de Gouwsluisseweg. Door de aanwezigheid van het jaagpad blijft er een visuele verbinding vanaf de Gouwsluisseweg naar het water. Het dwarspad is een openbaar pad. De erfafscheiding langs het perceel moet hier zorgvuldig ontworpen worden. Hier begint in feite een parkachtige zone. Vanuit de vaarweg is een vrij doorzicht vereist voor de schepen en daarom mogen hier geen bomen geplant worden. Wel is een groen en parkachtig karakter hier op zijn plaats. Dit is ook met hagen en struiken te bereiken. De erfafscheiding van het perceel moet hier bij aansluiten en de vorm krijgen van een groene haag, tenminste vanaf de voorgevel tot aan de Rijn.

De binding met het water is ook geborgd ter plaatse van de insteekhaven. Over het insteekhaventje is er een gegarandeerd doorzicht vanaf de smalle ventweg naar de Rijn.

Met het realiseren van de twee vrijstaande woningen en de reeds gebouwde rijwoningen, wordt stedenbouwkundig en functioneel aansluiting gevonden met zowel het westelijk gelegen woningbouwgebied als het oostelijk gebied waar een kantoorgebouw is getransformeerd naar woningen. De ontwikkeling van de kop van de Gouwsluisseweg wordt hiermee afgerond.

### **3.3 Conclusie**

Door de onderlinge afstemming tussen de rijwoningen, de vrijstaande woningen, het getransformeerde kantoorgebouw en de bestaande bebouwing aan de Gouwsluisseweg, ontstaat een bijzonder buurtje op de hoek van de grote wateren, Rijn en Gouwe.

Hiermee wordt een algehele transformatie van een verrommeld gebied tussen de Gouwsluisseweg/Prins Hendrikstraat en de Rijn (de Oude Rijnzone) stedenbouwkundig afgerond. In voorliggend bestemmingsplan is de ontwikkeling van een groot deel van dit gebied juridisch geborgd.



## 4. Beleidskader

### 4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### ***Relatie met initiatief***

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendige woonomgeving, afgestemd op de kenmerken van het gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

#### 4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus



2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

### **Relatie met initiatief**

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

#### 4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan of omgevingsvergunning dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van de Afdeling van 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953) is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft het voorliggende plan, dat voorziet in de realisatie van 9 woningen in bestaand stedelijk gebied, geen sprake is van een woningbouwlocatie welke aan te merken is als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de ladder is daarom niet nodig.

#### 4.2.4 Conclusie

Onderliggend plan voldoet aan het Rijksbeleid. Het betreft een beperkte ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied waarbij geen rijks belangen zijn gemoed.

## 4.3 Provinciaal beleid

### 4.3.1 Provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid – Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 1 april 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie Zuid-Holland is het provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Zuid-Holland heeft een wettelijke basis op grond van artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 4.9 van de Wet



milieubeheer, artikel 4.4 van de Waterwet, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming en artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer.

De provincie geeft richting aan een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Dit doet zij vanuit haar provinciale belangen. Provinciale belangen komen voort uit wettelijke taken rijkstaken en Europese verplichtingen - en uit onze ambities. In de verschillende onderdelen van het omgevingsbeleid worden de specifieke belangen nader uitgewerkt. De belangen zijn de basis voor provinciale meervoudige sturing, die gericht is op het leveren van toegevoegde waarde. De sturing kan variëren van het bieden van ruimte, samenwerken, maken van afspraken tot afdwingen.

De sturingsprincipes leiden tot vier mogelijke sturingsstijlen, die afhankelijk van de opgave ingezet kunnen worden:

- zoveel mogelijk overlaten aan initiatieven uit de samenleving (Meewerkende overheid);
- waar (meer) regie nodig is, netwerkend werken (Samenwerkende overheid);
- waar overheidsinvesteringen onmisbaar zijn, zelf prestaties leveren (Realiserende overheid);
- waar normerend optreden noodzakelijk is, wettelijke bevoegdheden inzetten (Rechtmatige overheid).

Bij onderliggend plan is met name het sturingsprincipe van de meewerkende overheid van belang. Het betreft een initiatief vanuit de markt, waarbij aan de overheid wordt gevraagd medewerking te verlenen. Deze medewerking wordt verleend op basis van relevant woningbouwbeleid en een woningbouwopgave en op basis van ruimtelijke en milieukundige kaders.

In de omgevingsvisie en verordening zijn zes programma's geïntroduceerd:

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

Met name de programma's Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en energievernieuwing zijn voor onderliggend project van belang. De sloop en vervangende nieuwbouw draagt bij aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Hierbij staat het verbeteren van de omgevingskwaliteit centraal en is sprake van duurzame woningen.

Zoals eerder aangegeven maakt onderliggend plangebied onderdeel uit van een grotere woningbouwintegratie van de Oude Rijnzone. In de omgevingsverordening is opgenomen dat het bij inpassingen gaat om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Voor onderliggend project is daar geen sprake van. Er is weliswaar een transformatieopgave van een groter gebied naar woningbouw, maar deze opgave is in eerdere ruimtelijke plannen en visies



onderbouwd en afgewogen. Daaruit vloeit voort dat er sprake is van een passende inpassing, omdat bedrijfsmatige functies op deze plek niet meer wenselijk zijn, behoefte bestaat aan woningen en woningbouw ruimtelijk en functioneel aansluit bij de bestaande woonomgeving. Onderliggend plan in de vorm van het integreren van een omgevingsvergunning voor zeven rijwoningen en het bestemmen van een locatie voor twee woningen met bijbehorende ontsluiting, past binnen deze algehele opgave. Het plan draagt bij aan de verbetering van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

Verder is in de omgevingsverordening opgenomen dat rekening moet worden gehouden met de aanwezige vaarwegen. Er moet voldoende zicht zijn, voldoende communicatiemogelijkheden en toegang tot de vaarweg. Daar is in voorliggend plan sprake van. Ten gevolge van de vaarweg ligt over het plangebied een vrijwaringszone waar geen bebouwing mag staan. Daar wordt in het plan rekening mee gehouden. De afstand van de geplande woningen tot aan de oeverlijn is ongeveer 7,00 tot 10,00 meter. Voor het beheer en onderhoud aan de provinciale beschoeiing voldoet dat. De provincie heeft voor beheer en onderhoud een strook van circa 3 tot 4 meter nodig. Bij de resterende 2 belemmeringen, die moeten worden voorkomen (toegang tot de vaarweg en communicatie), zijn na afstemming met de provincie geen overwegende bezwaren. Het oevergebied krijgt ook een openbaar karakter vanwege het aan te brengen jaagpad. Dit jaagpad valt formeel buiten het bestemmingsplangebied.

### **Molen biotoop**

In de verordening zijn aanvullende regels opgenomen voor de bescherming van belangrijke waarden en kwaliteiten binnen bestaand stads- en dorpsgebied, zoals de molenbiotoop die van invloed is op voorliggend plan.

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen. In de verordening is bepaald waaraan bestemmingsplannen moeten voldaan voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Voor het bepalen van de maximale bouwhoogte is onderscheid gemaakt in molens die binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen en molens die daarbuiten zijn gelegen. Voor molens buiten bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1100 regel van toepassing. Voor molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 130 regel van toepassing. Dit onderscheid is gemaakt omdat het binnen het bestaand stads- en dorpsgebied moeilijker is de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen, gelet op de vele andere - soms conflicterende belangen die daar een rol spelen.

In het tweede lid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkingsmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarbij in de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd. Gedeputeerde Staten zijn, op basis van artikel 4.1 a van de Wro, bevoegd om voor bijzondere gevallen ontheffing te verlenen van de verordening.

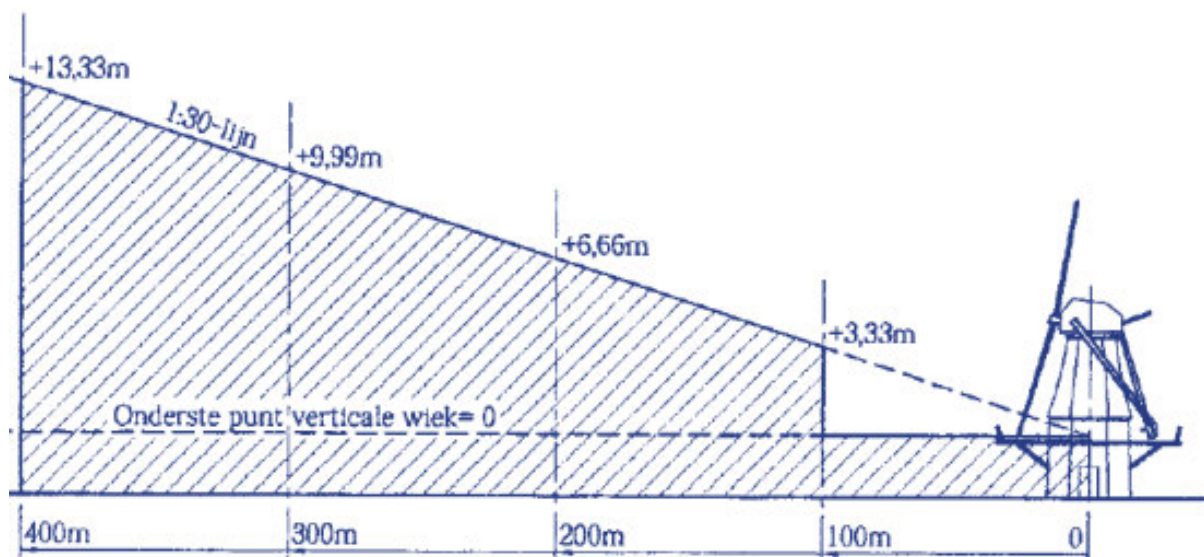


### Relatie met voorliggend plan

Ten westen van de planlocatie staat de Stellingmolen 'De Eendracht' uit 1898. Het betreft hier een molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied en daarmee gelden de volgende regels:

- Binnen de straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag wat betreft bebouwing en beplanting in het stedelijk gebied de maximale hoogte van bebouwing / beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek. Dit wordt de 1 op 30-regel genoemd.

Op de volgende afbeelding is de molenbeschermingszone in stedelijk gebied weergegeven.



### **Molenbeschermingszone in stedelijk gebied**

De bouwhoogte van de woningen zal zodanig zijn dat aan de voorwaarden die gelden ten gevolge van molen 'De Eendracht' wordt voldaan (artikel 11.2 van de regels). Dit is vastgelegd op de plankaart en in de regels.

#### 4.3.2 Programma Ruimte

Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Veelal gaat het daarbij, in tegenstelling tot onderliggend plan, om grotere gebiedsopgaven. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatie specifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten. Het is dus enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen en anderzijds gericht op uitvoering.

Een van de onderwerpen in de Visie die ondanks de beperkte schaal van toepassing is op onderliggend plan, is het transformeren van gebieden. Het gaat daarbij om het transformeren van gebieden naar een andere functie, daar waar die functie meer passend is zowel vanuit kwaliteit als vanuit behoefte.





Voorliggend plan voorziet deels in een nieuwe functie (twee extra woningen) en wordt ontwikkeld als onderdeel van een grotere opgave waar sprake is van transformatie van bestemmingen.

Het plan is hiermee in lijn met het Programma Ruimte.

## 4.4 Regionaal beleid

### 4.4.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Hiermee geven de 15 gezamenlijke gemeenten in de regio (waaronder de gemeente Alphen aan den Rijn) aan hoe zij tegen hun regio aankijken en welke kant zij uit willen.

In de structuurvisie worden zeven kernbeslissingen benoemd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer die de gemeenten nastreven. Voor dit plan zijn met name de kernbeslissingen 'Holland Rijnmond is een topwoonregio' en 'Concentratie stedelijke ontwikkeling' van belang.

#### Topwoonregio

De regio Holland Rijnland biedt een unieke woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus in het hart van de Randstad. De regio onderscheidt zich door zijn centrale ligging en gevarieerde woonomgeving. Knelpunt is dat het woningaanbod (in kwantiteit en kwaliteit) achterblijft bij de vraag. Dit leidt tot een vertrekoverschot van voornamelijk jonge mensen. Hierdoor komt het draagvlak van voorzieningen onder druk te staan, maar bovenal daalt de potentiële beroepsbevolking die van belang is voor de economische ontwikkeling van de Randstad. Het is daarom een eerste prioriteit om deze mensen te binden aan de regio door een goed woonklimaat te realiseren. Het is dus noodzakelijk dat er niet alleen voldoende, maar ook gevarieerd, gedifferentieerd en kwalitatief goed wordt gebouwd om deze doelgroep te behouden. Dit gebeurt voornamelijk in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Katwijk tot en met Leiden, langs de Oude Rijn tussen Leiden en Alphen aan den Rijn conform de Transformatievisie Oude Rijnzone en in de stedelijke kern Alphen aan den Rijn. Dit is de kern van het regionale woonbeleid

Voorliggend plan draagt met een ontwikkeling aan de Oude Rijnzone bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. Er is sprake van een gevarieerd woningaanbod dat ruimtelijk en binnenstedelijk wordt ingepast.

#### Concentratie stedelijke ontwikkeling

Zoals gezegd wordt de verstedelijkingsopgave geconcentreerd in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Katwijk tot en met Leiden, langs de Oude Rijn tussen Leiden en Alphen aan den Rijn conform de Transformatievisie Oude Rijnzone en in Alphen aan den Rijn. Dit resulteert in een aanzienlijke herstructureringsopgave voor verouderde woonwijken. Het merendeel van de woningbouwopgave wordt hier gerealiseerd. Aan de GOuwsluisseweg is dat voor een deel al gebeurd en ook voorliggend plan geeft hier invulling aan.

#### *Conclusie*

Voorliggend plan voorziet zowel in een kwalitatief als kwantitatief woningaanbod. Er worden, in bestaand stedelijk gebied, twee vrijstaande woningen van allure gerealiseerd op een unieke locatie aan de Oude Rijn. Daarnaast worden zeven bestaande woningen in voorliggend bestemmingsplan



geïntegreerd. Deze woningen waren eerder vergund op basis van zowel kwalitatieve als kwantitatieve gronden. Hiermee wordt, op beperkte schaal, invulling gegeven aan regionale structuurvisie.

## 4.5 Gemeentelijk beleid

### 4.5.1 Gemeentelijke structuurvisie 'De stad van morgen'

De Structuurvisie geeft aan dat in de komende jaren Alphen aan den Rijn zich ontwikkelt naar een vitale, duurzame en gezonde gemeente; een aantrekkelijke en creatieve gemeente, die toekomstperspectief blijft bieden aan haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Een gemeente die kracht ontleent aan haar ligging te midden van het productieve landschap van het Groene Hart en de economische dynamiek van de Randstad. Een gemeente die zich in deze context onderscheidt door het contrastrijke samenspel tussen de intense stedelijkheid van Alphen aan den Rijn, de bijzondere leefmilieus in haar vitale dorpse kernen en het grote economische en recreatieve potentieel van een waardevol landschap.

In de Structuurvisie staat beschreven dat Alphen aan den Rijn hiervoor een brede mix kent van wonen, bedrijvigheid en werkgelegenheid, voortgezet en middelbaar onderwijs, recreatie en (winkel- en zorg)voorzieningen. De openbare ruimte is hoogwaardig ingericht, gebruiksvriendelijk en sociaal veilig. Langzaam verkeers-, openbaar vervoer- en recreatieroutes maken hier prominent onderdeel van uit. De entrees van de stad, de stadsranden en de stedelijke kwaliteit van de vervoersassen benadrukken de zorgvuldige inpassing in het stedelijk weefsel en het contrast met de dorpen en het landschap.

Alphen aan den Rijn is daarmee een intense maar ook spontane stad met zorgvuldig ingepaste ruimtelijke ontwikkelingen en een diversiteit aan leefstijlen, (regionale) functies en voorzieningen. Bij intensivering van het stedelijk gebied moet niet alleen of direct gedacht worden aan het volbouwen van de stad (nieuwbouw) maar ook aan het creatief omgaan met leegstand, renovatie, herstructurering, transformatie en herprogrammering, waar mogelijk en wenselijk.

De keuze voor de intense stad betekent een intensiever gebruik van de ruimte in Alphen aan den Rijn. Er wordt nadrukkelijk gezocht naar mogelijkheden om binnenstedelijke verdichting vorm te geven. Prioriteit van ontwikkelingslocaties gaat uit naar locaties waar ruimtelijk, sociaal en economisch het grootste rendement te verwachten valt. Intensivering van het stedelijk gebied wordt niet gerealiseerd door het volbouwen van de groene ruimten in de stad, maar door naast nieuwbouw samen met betrokken eigenaren en gebruikers creatief om te gaan met leegstand, renovatie, herstructurering, transformatie en herprogrammering waar mogelijk en wenselijk.

Onderliggend plan geeft invulling aan de hiervoor beschreven doelstellingen. Op een zichtlocatie wordt op basis van ruimtelijke kwaliteit invulling gegeven aan een woningvraag op een inbreidingslocatie.

### 4.5.2 Alphense Woonagenda

Op 30 maart 2016 heeft de raad de Alphense Woonagenda 'Alphen ademt woonkwaliteit' vastgesteld. Hierin is de visie op het wonen voor de periode tot en met 2025 vastgesteld. De toekomst van het wonen ligt meer dan in het verleden in de bestaande stad en dorpen. Wonen is niet meer alleen bouwen, maar vooral de bestaande woongebieden kwaliteit geven, zodat inwoners trots zijn op de plek waar ze wonen. Het versterken van herkenbare identiteiten, de woonaantrekkelijkheid en gebruiksfunctie van wijken en dorpen staat hierbij centraal.



Bij de uitwerking van de woonkwaliteiten vormen vijf thema's de rode draad en vormen daarmee de speerpunten van de Woonagenda. Voor onderliggend plan zijn drie thema's van belang:

#### 1. Wijken en kernen met identiteit

De wijken hebben een duidelijk herkenbare identiteit met een intense stad en vitale dorpen; gelegen in een waardevol landschap. Onderscheidende attractieve plekken in de wijken en kernen zijn zichtbare parels. Deze parels zijn essentieel voor de aantrekkingskracht en woonbeleving van onze gemeente. Herbestemming van karakteristieke gebouwen, authentieke nieuwbouw en inrichting van gebieden met water- en groenontwerp, bruggen en pleinen geven kleur aan het straatbeeld.

*Voorliggend plan voorziet in herontwikkeling van een locatie ten behoeve van woningbouw op basis van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit op een zichtlocatie.*

#### 2. Keuzemogelijkheden door variatie

Er is een ruime variatie aan woningen, zowel qua prijs, eigendom als woningtype. Jong en oud heeft de mogelijkheid om binnen de eigen wijk door te stromen naar een passende woning. In wijken zijn nieuwe functies en woonconcepten ontstaan, die passen bij veranderende (woning)behoeften van inwoners. Door benutting van vrijkomende gebouwen en braakliggende terreinen hebben inwoners hun woondroom gerealiseerd. Voor groepen met specifieke woonvoorkeuren, zoals woonboten en woonwagens, is er ook ruimte. Of die ruimte ook daadwerkelijk benut is, hangt af van het initiatief van belangstellenden.

*Voorliggend plan biedt in de vorm van twee vrijstaande woningen aan het water een nieuw kwalitatief hoogstaand woningtype.*

#### 3. Woningvoorraad met toekomstwaarde

De woningvoorraad is energiezuinig en levensloopbestendig. Delen van de gemeente zijn niet meer afhankelijk van fossiele brandstoffen. Coöperatieve (woon)vormen, zoals initiatieven voor eigen energieopwekking en (collectief) particulier opdrachtgeverschap, hebben een vlucht genomen. Door flexibele woningindeling zijn woningen en utiliteitsgebouwen (scholen, kantoren) eenvoudig aanpasbaar voor verschillende generaties en (gecombineerde) functies.

*Onderliggend plan voorziet in de planologische borging van negen eigentijdse, duurzame woningen. Daardoor is het project duurzaam en toekomstbestendig van aard.*

#### 4.5.3 Doelgroepenverordening 2018

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een doelgroepenverordening woningbouw vastgesteld. Hierin staan koop- en huurprijzen ten aanzien van woningen opgenomen. Deze worden gekoppeld aan bruto-inkomens van kopers en huurders. Bij woningbouwplannen wordt hier rekening mee gehouden.

#### 4.5.4 Alphense woningmarkt strategie 2019-2022

De druk op de woningmarkt loopt snel op, terwijl de mogelijkheden om in te grijpen beperkt zijn. Dit leidt tot verdringing. Steeds meer inwoners kunnen zichzelf niet meer redden op de woningmarkt. Doordat zij te weinig inkomen hebben, soms ook omdat zij onvoldoende zelfredzaam zijn om zelfstandig te wonen. Dit probleem vraagt om – ook onorthodoxe - maatregelen om weer enige



dynamiek op de woningmarkt te krijgen en met name inwoners die in de knel zitten perspectief op een woning te bieden. De woningmarktstrategie moet hiervoor een oplossing bieden.

In de Alphense woningmarktstrategie wordt omschreven hoe de gemeente met haar partners het verschil tussen vraag en aanbod op de korte en lange termijn gaat verkleinen. Er worden drie lijnen gekozen:

1. Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen
2. Vergroten van de voorraad seniorenwoningen
3. Ruimte voor woningbouw creëren

De woningmarktstrategie vormt een handvat voor toekomstige beslissingen over woningbouw. Juist in de Alphense situatie, waarbij de gemeente nauwelijks grond bezit en er vooralsnog enkel nog transformatie- en inbreidingslocaties resteren, is het van belang om de uitgangspunten rondom woningbouw duidelijk vast te leggen. Heldere kaders zijn nodig om tot succesvolle samenwerking met corporaties, ontwikkelaars, bouwers, beleggers en bewoners te komen.

Voorliggend plan geeft invulling aan de behoefte aan eengezinswoningen en vrijstaande woningen in de koopsector. Hiermee wordt ingespeeld op behoeften die voortvloeien uit woningmarktonderzoek en stimuleert de doorstroming in de Alphense woningmarkt.

#### 4.5.5 Welstand

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Daarbij wordt gezocht naar een evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds.

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

Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Stedelijk lint Oude Rijn' (1C). Het stedelijk lint langs de Oude Rijn is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Het stedelijk lint langs de Oude Rijn bevat de oudste straten van Alphen aan den Rijn en is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de stad. Deze uitlopers van het Stadshart hebben gevarieerde bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een stedelijk karakter. Het gebied bestaat onder andere uit bebouwing aan de Hooftstraat, Raadhuisstraat, Emmalaan en Prins Hendrikstraat. De Gouwsluiseweg, waar onderliggend plangebied is gelegen, ligt in het verlengde van de Prins Hendrikstraat.

De straten hebben een stenig karakter en overwegend gesloten straatwanden met aaneengesloten individuele panden en rijen woningen. Ook een deel van de woningen in voorliggend plan voorzien hier in. Op diverse plekken is bedrijfsbebouwing langs de Rijn vervangen door woningen, vaak in blokken met een grotere schaal dan de historische woonbebouwing. Voor een deel van het plangebied



was voorheen al sprake van rijwoningen. Op basis van sloop en vervangende nieuwbouw zijn zeven nieuwe rijwoningen vergund die in voorliggend bestemmingsplan zijn verankerd. Hierbij is sprake van een architectonische afstemming op het naastgelegen getransformeerde kantoorgebouw. De voorgevel van de woningen is goed in balans is met de twee rechte en sobere dakkapellen die een geheel vormen met het bouwblok. Dit is het soort robuuste bijna industriële architectuur dat zo goed past bij de geschiedenis van dit bijzondere stukje Alphen en aansluit op het getransformeerde kantoorgebouw. De industriële uitstraling van beide woonblokken is een meerwaarde.

Aan de achterzijde blijft dit beperkt tot variaties in de gevel- en raamindeling. De donkere kleur is goed afgestemd op de naastgelegen bebouwing en voert ook door in de bergingen. Het project is in lijn met het welstandbeleid.

Ten aanzien van de vrijstaande woningen is in paragraaf 3.2 dieper ingegaan op de overwegingen en architectonische onderbouwing van het bouwplan. De woningen zijn afgestemd op de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden van de locatie. Met name de ligging ten opzichte van vaarroutes is van belang voor de invulling van de kavels. Daarom zijn in paragraaf 3.2 criteria voor de verdere uitwerking van het bouwplan beschreven.

#### 4.5.6 Ontwerp Omgevingsvisie 'Groene gemeente met lef'

In de omgevingsvisie legt de gemeente vast hoe de gemeente zich wil ontwikkelen. Daarbij richt de gemeente zich op ontmoeten en verbinden, duurzaam en groen en vitaal wonen en leven. De omgeving is alles buitenshuis, dus alles wat nodig is om te wonen, te werken, te leren en te ontspannen of sporten. De ontwikkelingen in Alphen aan den Rijn worden daarbij afgestemd op het landelijk en regionaal beleid. Dat geldt met name voor de woningbouwopgave.

Er is een grote druk op de woningmarkt, met name vanuit de steeds duurder wordende grote steden rondom Alphen aan den Rijn. Alphen aan den Rijn is nog relatief betaalbaar, maar dit staat ook onder druk. Kansen voor met name lage en middeninkomens nemen af. Deze vraag betreft met name eengezinswoningen. Om deze vraag op te vangen zullen binnenstedelijke gebieden herontwikkeld en verdicht moeten worden om woningen te creëren die passen bij de huidige vraag. Voorliggend plan geeft hier grotendeels invulling aan in de vorm van zeven rijwoningen voor middeninkomens.

In de omgevingsvisie is de gemeente opgedeeld in verschillende deelgebieden en kernen. Het plangebied behoort tot Alphen-Stad: Woonwijken. Op onderstaande afbeelding uit de omgevingsvisie is dat weergegeven.



#### **Ligging binnen Alphen Stad, woonwijken.**

Alphen-Stad biedt een veelkleurig mozaïek aan wonen en werken. De stad is opgebouwd uit een historische bebouwing langs de Oude Rijn met daar omheen verschillende soorten woonwijken en bedrijventerreinen met nog steeds een compact karakter. De Oude Rijn heeft een positieve aantrekkingskracht, de (voormalige) rivier hoort echt bij Alphen-Stad.

De hoge kwaliteit van leven en woonomgevingen staat in de woonwijken centraal. Hier is het fijn wonen. Bij fijn wonen hoort ook een hoge mate van sociale verbondenheid, groene ruimtes en voorzieningen om in te bewegen en lokale centra voor dagelijkse behoeften. In de wijken worden sociale, economische en fysieke opgaven integraal aangepakt. De gemeente stuurt daarbij ook op bevordering van gelijke kansen, sociaaleconomische niveaus en een inclusieve en toekomstbestendige openbare ruimte. Nieuwe bebouwing door verstedelijking mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het stedelijk groen.

Voorliggend plan ligt aan de Oude Rijn en heeft een ruimtelijke en recreatieve verbinding met het water. Hierdoor is er, mede door behoud van groen, sprake van een prettig woon- en leefklimaat.

#### Conclusie

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan bijdraagt aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave voor Alphen aan den Rijn.



## 5. Waterparagraaf

### 5.1 Rijksbeleid

In onder andere de Europese 'Kaderrichtlijn water', het 'Nationaal Waterplan' en de adviezen van de 'Commissie Waterbeheer 21e eeuw' is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

### 5.2 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee beoogt het hoogheemraadschap dat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken aan water centraal. Hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Hoogheemraadschap van Rijnland zet zich in voor:

- Een veilig watersysteem met betrouwbare waterkeringen.
- Het voorkomen van de afwenteling van waterproblemen naar andere watersystemen.
- Het voorkomen van overlast door water of een tekort aan water, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het tegengaan van versnippering van het watersysteem.
- Het realiseren van een biologisch gezond watersysteem.
- Het realiseren van een ecologische infrastructuur (onder andere door een natuurvriendelijke inrichting), zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het benutten van het zelfreinigend vermogen van het watersysteem.
- Het vasthouden van gebiedseigen water (waterconservering) en het beperken van de inlaat van gebiedsvreemd water.
- Het benutten en bufferen van schoon water.
- Het toepassen van het ordeningsprincipe 'water stroomt van schoon naar vuil': verontreinigende activiteiten moeten benedenstrooms van kwetsbare functies/gebieden worden geplaatst.
- Het aanpakken van vervuiling bij de bron.
- Het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
- Optimalisatie van beheer en onderhoud, binnen zowel het watersysteem als de afvalwaterketen.

De Keur is een juridisch document (verordening). Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kunnen een zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten.

- De zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico.
- In de Algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico.
- In de Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico, waarvoor een watervergunning nodig is.



### 5.3 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het project relevant zijn. Als bijlage 2 zijn de resultaten van de watertoets opgenomen. Op basis van de watertoets blijkt dat er waterbelangen worden geraakt. Daarom is het project ter beoordeling aan het waterschap voorgelegd.

#### Waterhuishoudkundig plan

In overleg met het waterschap en de gemeente is voor voorliggend bestemmingsplan een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het waterhuishoudkundig plan is als bijlage 5 van deze toelichting opgenomen.

Het doel van het waterhuishoudkundig plan is te onderbouwen wat de effecten van het voorgenomen plan zijn op de regionale waterkering en op de waterhuishouding in het plangebied, zodat met betrekking tot het aspect water een ontvankelijke aanvraag van een watervergunning kan worden ingediend. Indien negatieve effecten worden verwacht, wordt aangegeven welke maatregelen kunnen worden getroffen om de negatieve effecten te beperken/voorkomen, zodat het bevoegd gezag een watervergunning kan afgeven. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

#### Toename verhard (dak)oppervlak – hemelwater

Bij de ontwikkeling van fase 2 van de Gouwekade aan de Gouwsluisseweg 2 -16 in Alphen aan den Rijn neemt het verhard (dak)oppervlak met circa 596 m<sup>2</sup> toe.

Voor het aanleggen van een alternatieve waterberging geldt conform de Keur vergunningplicht.

Aangenomen is dat een klein deel van het hemelwater dat binnen het plangebied valt en niet wordt afgevoerd naar het hemelwaterriool, rechtstreeks zal afstromen naar de Oude Rijn en de Gouwe (berekend is dat dit geldt voor een 'effectief oppervlak' van circa 6% van het totale plangebied). Dit zal geen nadelige invloed op het watersysteem hebben.

#### Ontwateringsdiepte

De toekomstige peilen van de woningen, van de wegen en van het stedelijk groen voldoen aan de richtlijnen van de gewenste ontwateringsdieptes van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de van de gemeente Alphen aan den Rijn.

#### Vuilwater

Binnen het plangebied wordt een vuilwaterriool aangelegd dat wordt aangesloten op de aanwezige vuilwaterriolen in de Drossaardstraat en Gouwsluisseweg. De capaciteiten hiervan zijn voldoende om het vuilwater van het plangebied te kunnen verwerken.

#### Regionale waterkering

Van het plangebied ligt een circa 25 meter brede strook parallel aan de Gouwsluisseweg, binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. In verband hiermee dient bij het hoogheemraadschap van Rijnland een watervergunning te worden aangevraagd.





---

De nieuwe situatie met bebouwing en verharding binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering wijzigt niet wezenlijk ten opzichte van de situatie in het verleden. Daarom kan worden aangenomen dat de geplande ontwikkeling geen nadelige invloed heeft op de waterkerende functie.

#### 5.4 Conclusie

Indien rekening wordt gehouden met de conclusies en aanbevelingen uit het waterhuishoudkundig plan, is het plan op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar.



## 6. Omgevingsaspecten

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In dit hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend project relevant zijn.

### 6.1 Bedrijvigheid (bedrijven en milieuzonering )

#### 6.1.1 Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

#### 6.1.2 Beoordeling/ toetsing

De ontwikkeling betreft, vanuit Bedrijven en Milieuzonering bezien, een milieugevoelige activiteit (wonen). In de directe nabijheid liggen geen milieubelastende bestemmingen die van invloed kunnen zijn op deze ontwikkeling en vice versa. Het plangebied wordt voornamelijk omringd door woonbestemmingen. Op circa 110 meter bevindt zich een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming zijn geen activiteiten mogelijk die vanuit het kader van milieuzonering enige invloed hebben op het plan. Voorts wordt opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook woningen zijn toegestaan binnen het plangebied. Op basis daarvan kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat voorliggend project uitvoerbaar is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

#### 6.1.3 Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

## 6.2 Geluid

### 6.2.1 Wettelijk kader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidsbronnen.



Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. Er wordt een geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd op basis van voorliggend bestemmingsplan. Ten aanzien van de Wet geluidhinder is er een onderzoeksplicht.

### 6.2.2 Verkeerslawaaai

Op grond van het gestelde in de Wet geluidhinder, worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (artikel 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Een weg is niet zone plichtig indien er sprake is van:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (artikel 74 lid 2a Wgh);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (artikel 74 lid 2b. Wgh).

Gebieden binnen de bebouwde kom, met uitzondering van de gebieden binnen de bebouwde kom welke zijn gelegen binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens, worden als stedelijk aangemerkt. Als buiten stedelijke gebieden worden gebieden buiten de bebouwde kom, evenals het bovengenoemde uitgezonderd gebied binnen de bebouwde kom aangemerkt.

Nabij het plangebied aan de liggen in de volgende gezoneerde geluidsbronnen die het plangebied belasten:

- N207
- Goudse Schouw
- Oranje Nassausingel
- Kortsteekterweg
- De Schans
- Lokale wegen met een 30 km/u regime (o.a. Gouwsluisseweg en Paltrokmolen)

Verondersteld wordt dat het vaarverkeer op de Gouwe en de Oude Rijn niet dusdanig intensief dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestische berekeningen aanwezig zijn. De gevelbelasting als gevolg van de wegen met een 30 km/u regime dienen onderzocht te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De resultaten van het akoestisch wegverkeer ten gevolge van de voorgaande wegen zijn opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting.

#### *Resultaten*

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege de N207 de gevelbelasting maximaal 52 dB inclusief aftrek conform art 110g Wgh bedraagt. Op de twee vrijstaande woningen in het plan wordt de 48 dB grenswaarde overschreden. Voor de rijtjeswoningen wordt voor deze weg de 48 dB grenswaarde niet overschreden.

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege de Goudse Schouw de gevelbelasting maximaal 50 dB inclusief aftrek conform art 110g Wgh bedraagt. Op een vrijstaande woning in het plan wordt de 48 dB grenswaarde overschreden. Voor de rijtjeswoningen wordt voor deze weg de 48 dB grenswaarde niet overschreden.



Uit toetsing aan de beleidsregels hogere waarden van de Omgevingsdienst Midden-Holland blijkt dat er met een gevelbelasting van 50 of 53 dB geen aanvullende regels gelden vanuit de beleidsregels hogere waarden. Deze worden wel in het rapport behandeld omdat het één en ander zegt over het te verwachten woon- en leefklimaat.

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen als gevolg van de overige wegen wordt voldaan aan de 48 dB voorkeurswaarde en geen hogere waarde nodig is. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wgh en is een goede ruimtelijke ordening wat betreft geluid niet in het geding.

Als sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde dient onderzocht te worden of bron- en of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat bron- en overdrachtsmaatregelen tot zowel financiële als civieltechnische bezwaren leiden.

Het bevoegd gezag heeft daarom de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen. Daarbij zullen extra gevelmaatregelen nodig zijn om aan de voorgeschreven binnengrenswaarde uit het Bouwbesluit (van 33 dB) te kunnen voldoen. Daarvoor zal een bouwakoestisch onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning moeten uitwijzen welke gevelmaatregelen nodig zijn. In de onderstaande tabellen is weergegeven welke hogere waarden moeten worden vastgesteld.

Nummer toetspunt	Omschrijving	Meest maatgevende hoogte in m boven maaiveld	Geluidsbelasting 2030 incl. aftrek art. 110g Wgh in dB Lden
			N207
73	Vrijstaande woning 1	7.5	51
79 en 77	Vrijstaande woning 2	7.5	52

Nummer toetspunt	Omschrijving	Meest maatgevende hoogte in m boven maaiveld	Geluidsbelasting 2030 incl. aftrek art. 110g Wgh in dB Lden
			Goudse Schouw
76	Vrijstaande woning 1	7.5	50
67	Vrijstaande woning 2	7.5	50

### 6.2.3 Railverkeerslawaai

De locatie ligt niet binnen de geluidszone van het spoor. Voor railverkeerslawaai is geen nader onderzoek noodzakelijk.

### 6.2.4 Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk voor industrielawaai.

### 6.2.5 Vliegtuiglawaai

De locatie ligt niet binnen de geluidszone van luchtvaartverkeer. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk voor industrielawaai.



## 6.2.6 Conclusie

De aspecten railverkeerslawaai, industrielawaai en vliegverkeerslawaai zijn niet relevant voor onderliggend plan. Op basis van onderzoek is de geluidbelasting op de gevel ten gevolge van wegverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat voor de rijwoningen binnen het plangebied wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en het plan uitvoerbaar is. Voor de vrijstaande woningen dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure een procedure hogere grenswaarde doorlopen te worden.

## 6.3 Bodem

### 6.3.1 Wettelijk kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

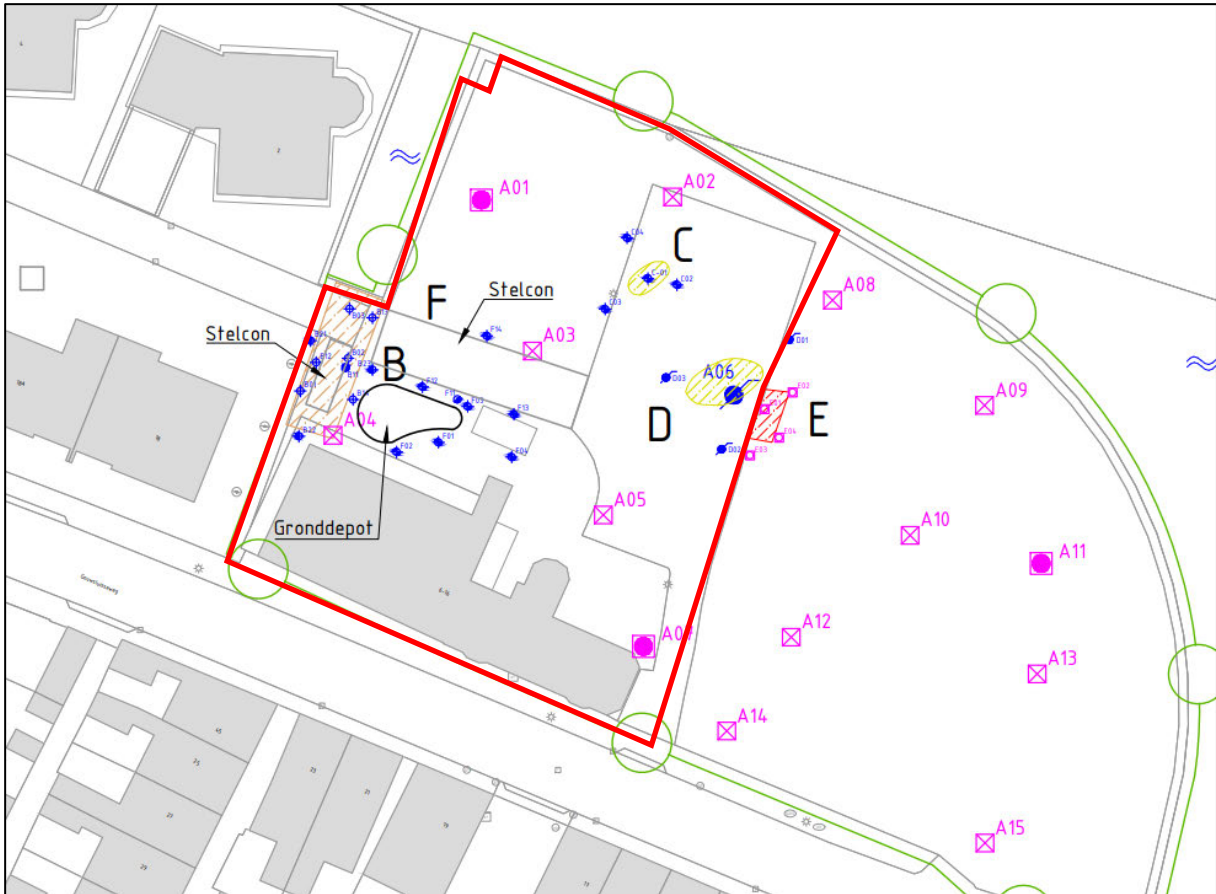
### 6.3.2 Beoordeling/ toetsing

De bodemkwaliteit ter plaatse van de voorziene ontwikkeling dient geschikt te zijn voor de functie 'Wonen'. Ten behoeve van de ontwikkeling van een groter gebied dan waar voorliggend plangebied onderdeel van uit maakt is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Gouwsluisseweg 2, 6 t/m 16 te Alphen aan den Rijn. Het onderzoek is als bijlage 4 opgenomen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, perceel nummers 4702, 9341 en 10777. De onderzoek locatie heeft een totaal oppervlakte van circa 4.600 m<sup>2</sup>. Voorliggend plangebied heeft betrekking op een deel van het onderzoeksgebied, te weten perceel C10777 gedeeltelijk en C4702 gedeeltelijk.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit, zowel grond als freatisch grondwater. Aan de hand van de onderzoeksresultaten is beoordeeld of de onderzoek locatie in milieuhygiënisch opzicht gebruiksbepalingen kent voor het beoogde gebruik.

Doel van het aanvullend bodemonderzoek is het vaststellen van de omvang van de reeds bekende (en de nieuwe aangetroffen) verontreinigingen. Tevens wordt een uitspraak gedaan over de risico's van de aanwezige verontreinigingen.

Het uitgevoerde onderzoek heeft ten aanzien van voorliggend plangebied betrekking op de Deellocatie A (algehele terrein), Deellocatie B, (demping), Deellocatie C (PAK-spot), Deellocatie D (PAK-verontreiniging) en Deellocatie F (zinkverontreiniging). Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.



#### **Ligging plangebied binnen het onderzochte gebied.**

Onderstaand de onderzoeksresultaten per deellocatie:

##### Deellocatie A, algeheel terrein

- In zowel de boven- als de ondergrond ten hoogste lichte verhoogde concentraties aan zware metalen, PCB(7) en/of PAK(10);
- Asbest is niet in verhoogde gehalten aangetroffen;
- In het grondwater is naftaleen sterk en minerale olie matig verhoogd aangetroffen. De overige parameters ten hoogste in licht verhoogde waarden. Deze gehalten hangen samen met de bekende PAK-verontreiniging in het grondwater.

##### Deellocatie B, demping

- Ter plaatse van de boringen B01 (traject 0,6-1,5 m-mv), B11 (trajecten 1,7-2,0 m-mv en 2,5-3,0 m-mv) en B23 (traject 1,0-1,2 m-mv) zijn sterk verhoogde gehalten aan lood gemeten;
- Ter plaatse van boring B22 (traject 1,5-2,0 m-mv) is een matig verhoogd gehalte aan lood aangetroffen
- In de overige grondmonsters zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan lood gemeten.

##### Deellocatie C, PAK-spot

- In de grondmonsters zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan PAK(10) gemeten.

##### Deellocatie D, PAK-verontreiniging

- Ter plaatse van boringen A06 (traject 0,6-1,1 is een sterk verhoogd gehalte aan PAK(10) gemeten;
- In de overige grondmonsters zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan lood gemeten.;



- In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis A06 zijn diverse PAK-verbindingen sterk verhoogd aangetroffen;
- In de grondwatermonsters uit de afperkende peilbuizen zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aan PAK-verbindingen aangetroffen.

#### Deellocatie F, zinkverontreiniging

- Ter plaatse van boring F03 (traject 0,0-0,5 m-mv) is een sterk verhoogd gehalte aan zink gemeten;
- Ter plaatse van boring F12 (traject 0,0-0,5 m-mv) is een matig verhoogd gehalte aan zink aangetroffen
- In de overige grondmonsters zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan zink gemeten.

Voor de kadastrale percelen 10777 en 4702 (westzijde) van de locatie is nog nader onderzoek benodigd. Voor Deellocatie B 'demping' geldt dat nog een nadere afperking van de sterke loodverontreiniging benodigd is. Voor Deellocatie F 'zinkverontreiniging' geldt dat nog een nadere afperking van de zinkverontreiniging benodigd is. Ter plaatse van Deellocatie D 'Pak-verontreiniging' geldt dat er wederom PAK-verontreiniging is aangetroffen. Dit dient nader onderzocht te worden. Om hier invulling aan te geven is nader onderzoek uitgevoerd.

#### Nader onderzoek

De aanleiding tot het nadere bodemonderzoek wordt gevormd door eerder uitgevoerde bodemonderzoeken waarbij een demping met een loodverontreiniging en een zinkverontreiniging in de bodem niet volledig zijn afgeperkt. Het doel van het bodemonderzoek is om meer inzicht te krijgen van de omvang van de sterke lood- en zinkverontreiniging. Naast het vaststellen van de omvang wordt ook vastgesteld of de verontreiniging risico's met zich meebrengt. Het onderzoek is als bijlage 4a opgenomen, de resultaten zijn als volgt.

Tijdens de veldwerkzaamheden is er op het maaiveld asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. De bodem is tot zeker 2,5 m-mv (licht tot sterk) puinhoudend.

#### Demping met loodverontreiniging

Uit de analyseresultaten blijkt dat de sterke lood verontreiniging in de demping naar het noorden en oosten is afgeperkt. In westelijke richting en ter plaatse van boring 102 in zuidelijke richting (richting openbare weg) is deze verontreiniging nog niet volledig afgeperkt. De sterke verontreiniging heeft zich in ieder geval verspreid over een oppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup> en is tot een diepte van 3,0 m-mv aangetroffen. De omvang van de sterke verontreiniging is dan circa 210 m<sup>3</sup>.

De gehalten aan PFAS ter plaatse van de demping komen niet boven de hergebruiksnorm. De grond is op basis van deze gehalten vrij toepasbaar op landbodem met uitzondering van grondwaterbeschermingsgebieden.

De hoeveelheid sterk verontreinigende grond overschrijdt de 25 m<sup>3</sup> respectievelijk. Hierdoor is er sprake van een geval van bodemverontreiniging. Het voornemen is om dit geval van bodemverontreiniging te saneren.

De sanering zal in 2021 plaatsvinden. Daarom is er geen risicobeoordeling Sanscrit uitgevoerd.



### Zinkverontreiniging

Uit de analyseresultaten blijkt dat de sterke zink verontreiniging volledig is afgeperkt. De sterke verontreiniging in de grond heeft zich verspreid over een oppervlakte van 13 m<sup>2</sup>. Met een gemiddelde dikte van 0,5 meter wordt de omvang geschat op circa 6,5 m<sup>3</sup>. Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.

De gehalten aan PFAS ter plaatse van de zinkverontreiniging komen niet boven de hergebruiksnorm. De grond kan op basis van het gehalte aan PFOS hergebruikt worden in de kwaliteitsklasse Wonen en Industrie.

De hoeveelheid sterk verontreinigde grond overschrijdt de 25 m<sup>3</sup> niet. Hierdoor is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

### Asbestverontreiniging

Op de gehele locatie is op maaiveld asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in het monster van het plaatmateriaal een asbestgehalte van 192 mg/kg d.s. is aangetoond. In asbestgat 6 wordt een totaal asbestgehalte (fijne en grove fractie) van 204 mg/kg d.s. aangetroffen. De interventiewaarde in de grond (100 mg/kg d.s.) wordt overschreden.

Omdat de asbestverontreiniging zich in de toplaag bevindt is direct contact met de verontreiniging mogelijk en worden humane risico's niet uitgesloten. Het voornemen is om het ernstig geval van bodemverontreiniging te saneren. Daarom is er geen risicobeoordeling Sanscrit uitgevoerd.

#### 6.3.3 Conclusie

Voor de voorgenomen werkzaamheden worden alle drie de sterke verontreinigingen (lood, zink en asbest) in één BUS-melding meegenomen en ingediend bij het bevoegde gezag, de omgevingsdienst midden Holland. Hiervoor wordt voorgesteld een melding immobiel te doen waarbij de verontreinigde grond wordt ontgraven en afgevoerd. Niet eerder dan dat de sanering heeft plaatsgevonden wordt een omgevingsvergunning afgegeven en gestart met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van voorliggend plan.

## 6.4 Luchtkwaliteit

### 6.4.1 Wettelijk kader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:





- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### 6.4.2 Beoordeling/ toetsing

Binnen het plangebied zijn 9 woningen bestemd. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Uit de kaart van de NSL-monitoringstool blijkt dat, langs de wegen in de omgeving van de planlocatie, de totale concentratie NO<sub>2</sub>, PM10 en PM2,5 ruim onder de grenswaarden liggen (en onder de WHO advieswaarden).

#### 6.4.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is op basis van het aspect 'luchtkwaliteit' uitvoerbaar.

### 6.5 Externe veiligheid

#### 6.5.1 Wettelijk kader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

#### 6.5.2 Gemeentelijk beleid

In de raadsvergadering van 21 april 2016 is de 'Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn 2016-2020' vastgesteld. In deze beleidsvisie zijn concrete kaders opgenomen hoe om te gaan met externe veiligheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen bepaalde zones van risicobronnen. Voor plannen die buiten deze specifieke zones zijn gelegen geldt een standaard verantwoordingsparagraaf welke opgenomen is in paragraaf 4.3.3. van de Beleidsvisie EV (zie: Beleidsvisie Externe veiligheid ).



In deze paragraaf is aangegeven dat buiten de aangegeven zones alleen zogenaamde 'toxische scenario's' relevant zijn. Het gaat dan om toxische (rook)gassen die zich over een groot gebied kunnen verspreiden. In dat geval is het belangrijk om te schuilen en niet direct aan de toxische (rook)gassen te worden blootgesteld. Zoals ook in de algemene crisiscommunicatie wordt vermeld moet men in dat geval naar binnen, ramen en deuren sluiten en de mechanische ventilatie uitschakelen.

#### 6.5.3 Inventarisatie risicobronnen

Het plangebied ligt in het invloedsgebied Groepsrisico van een risicobron: de Steekterweg - Oostkanaalweg. Over dit tracé vindt beperkt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er moet daarom een Verantwoording van het Groepsrisico worden opgesteld.

#### 6.5.4 Beoordeling/ toetsing

Als bijlage 6 van deze toelichting is deze verantwoording opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de doelgroep voor het project, omvang van het project (draagt als dan niet bij aan overschrijding van de 0,1 maal de oriëntatiewaarde) de ligging van het project ten opzichte van de EV-bron, positionering van het project i.r.t. vluchtwegen, bereikbaarheid voor hulpdiensten, etc. Hieruit blijkt dat er redelijkerwijs gesteld kan worden dat geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Het plan beïnvloedt de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen niet negatief. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- De planlocaties liggen op 155 m van de N207 waarover incidenteel vervoer van LPG plaatsvindt, en daarmee binnen 355 m van het invloedsgebied van het vervoer van LPG over de weg.
- De ontwikkeling ligt buiten de 100%-letaliteitsafstand van 80 meter van de weg van het maatgevende scenario (BLEVE).
- Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
- Het groepsrisico neemt naar verwachting door de ontwikkeling niet toe ten opzichte van het groepsrisico in de referentiesituatie.
- Er is geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.
- De vaststelling van de plannen beïnvloedt de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen niet negatief.

Voorliggend bestemmingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Op 24 december 2020 heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden per brief aangegeven dat ten aanzien van de fysieke veiligheid geen aandachtspunten zijn voor het plan. Wel wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woningen moeten worden uitgevoerd met de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen.

#### 6.5.5 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

## 6.6 Duurzaamheid

### 6.6.1 Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Alphen aan den Rijn*

In juni 2013 heeft Alphen aan den Rijn een structuurvisie opgesteld voor 2031. De centrale opgave is het duurzaam vormgeven van de intense stad en de relaties tussen stad, water, landschap en dorpen. Duurzaamheid is onderdeel van alle facetten van de ruimtelijke ordening en een gezond woon- en



leefklimaat zijn hierin een verbindende factor. Alphen aan den Rijn toont ambities binnen duurzaamheid.

#### *‘Duurzaamheidshoofdstad van het Groene Hart’*

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft het Actieprogramma ‘Duurzaamheidshoofdstad van het Groene Hart’ voor de periode 2017 - 2020 vastgesteld.

In het Actieprogramma ‘Duurzaamheidshoofdstad van het Groene Hart’ staan de ambities en acties tot het jaar 2020 beschreven. Om deze duurzaamheidsambities en vooral de klimaat- en energieambities uit het Alphens beleid te behalen is echter versnelling nodig.

Het actieprogramma bestaat nu inhoudelijk uit zeven thema’s:

- Energie
- Duurzaam wonen
- Duurzame mobiliteit
- Duurzaam ondernemen
- Klimaatadaptatie & Green City
- Duurzame scholen & verenigingen
- Duurzame gemeentelijke organisatie

Nieuwe woonwijken worden aangelegd zonder aardgasaansluiting. Nieuwbouw is aardgasloos en ten minste energieneutraal, in het beste geval energieleverend. De energiehuishouding van de bestaande woningvoorraad van woningcorporaties en van particuliere eigenaren is verduurzaamd door energiebesparende maatregelen en zonnepanelen op daken.

#### 6.6.2 Beoordeling/ toetsing

Voorliggend plan betreft een inbreidingslocatie waar voorheen verouderde bebouwing aanwezig was. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een duurzame nieuwe invulling aan de plek te geven. In de vorm van zeven rijwoningen is dat reeds gedaan. Het duurzaamheidsaspect geldt zodoende voornamelijk voor woningbouw en energie. Het pand kent geen gasaansluiting. Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen. Huishoudelijk afval wordt volgens de normen van de gemeente zoveel mogelijk gescheiden ingezameld.

#### 6.6.3 Conclusie

Onderliggend plan is in lijn met het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid.

## 6.7 Archeologie

### 6.7.1 Wettelijk kader

In de Erfgoedwet is vastgesteld dat het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.



### 6.7.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in 2014 de archeologische verwachtingen- en beleidskaart laten opstellen. Deze is in 2017 geactualiseerd. Aan de hand van de verwachtingen- en beleidskaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Wanneer een archeologisch onderzoek niet verplicht is, zijn er geen belemmeringen van archeologische aard voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wanneer een archeologisch verplicht is, dienen verschillende stappen van onderzoek en besluitvorming gevolgd te worden. Deze stappen worden beschreven in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

### 6.7.3 Beoordeling/ toetsing

Er is in 2009 een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het onderzoeksrapport is als bijlage 7 opgenomen. Het inventariserend veldonderzoek (IVO) bestond uit een booronderzoek karterende fase. De onderzoeksmethode voor het veldwerk is bepaald op basis van de resultaten van het bureauonderzoek (gespecificeerde archeologische verwachting) en het protocol inventariserend veldonderzoek uit de KNA versie 3.1 (stroomdiagram 'keuze onderzoeksmethode karterende fase' en 'Leidraad inventariserend veldonderzoek deel karterend booronderzoek'). Binnen het plangebied is één boring gezet, wat mede is veroorzaakt door de aanwezige bebouwing en aanwezige vervuiling. Op de volgende kaart is aangegeven waar boringen hebben plaatsgevonden.



#### Locatie archeologische boringen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is aanvankelijk geadviseerd om in het onderzochte gebied vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO), bestaande uit een archeologische begeleiding protocol proefsleuven. Daarnaast is geadviseerd de ontgravingen ten behoeve van de bouwwerkzaamheden op het terrein archeologisch te begeleiden.

Aanvullend onderzoek heeft in het kader van dit bestemmingsplan ter plaatse van de vrijstaande woningen na overleg met een archeologisch deskundige niet plaatsgevonden. Er is, in combinatie met de resultaten van het milieukundig bodemonderzoek, geconstateerd dat het bodemprofiel flink verstoord is. Er bevindt zich over het gele perceel veel puin en baksteen houdend materiaal in de grond tot tenminste 2 meter onder maaiveld.

Onderdeel van het plan is de sloop van bestaande bebouwing. Hier is de grond reeds geroerd. Uit de oorspronkelijke bouwtekeningen is ook op te maken dat de grootste bestaande woning een kelder heeft en dat de woningen zijn onderheid.

Tot slot heeft de Provincie een aantal jaar geleden ook de hele oeverkade vernieuwd met lange en diepe ankers. Ook hierdoor is de bodem verstoord.



#### 6.7.4 Conclusie

Voorliggend project is op basis van het aspect archeologie uitvoerbaar omdat de bodem reeds verstoord is. De kans op het aantreffen van intacte archeologie is gering. Aanvullend onderzoek is niet nodig. De archeologische dubbelbestemming blijft in de vorm van een attentiewaarde aanwezig.

### 6.8 Flora en fauna

#### 6.8.1 Wettelijk kader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving zoals deze is opgenomen in de Wet natuurbescherming (Wnb, ingegaan op 1 januari 2017). In deze wet wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Met deze wet zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving.

Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciaal ecologisch beleid, waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur) en het weidevogelgebied.

#### 6.8.2 Beoordeling/ toetsing

##### *Soortenbescherming*

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied en het omliggende gebied heeft in 2016 ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 8 opgenomen. Tijdens het veldbezoek zijn er destijds binnen het plangebied geen beschermde wilde vaatplanten aangetroffen.

Wel is tijdens de quickscan vastgesteld dat er mogelijk gierzwaluwen en/of vleermuizen aanwezig zouden zijn in het plangebied. Daarom is de ecologische quickscan gevolgd door aanvullend onderzoek naar vleermuizen en de gierzwaluw (bijlage 9). Uit dit vervolgonderzoek blijkt dat er geen sprake was van vaste verblijfs- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen en zijn geen vaste verblijfplaatsen van de gierzwaluw vastgesteld. In de lucht zijn meerdere exemplaren waargenomen. Geconstateerd is dat het plangebied geen essentieel onderdeel betreft van het functionele leefgebied van deze exemplaren.

Aannemelijk is dat dit nog steeds het geval is. Inmiddels zijn de opstallen binnen een deel van het destijds onderzochte plangebied gesloopt en zijn woningen teruggebouwd. Hiermee is het plangebied niet interessanter geworden als rust- of verblijfplaats van beschermde soorten. Op de locatie waar de vrijstaande woningen zijn voorzien is tijdens de ecologische quickscan destijds niets aangetroffen. Het gebied is ook niet als potentieel geschikt voor beschermde soorten getypeerd. In de afgelopen jaren is meermaals gemaaid wat niet heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van beschermde soorten. Redelijkerwijs kunnen de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde onderzoek daarom nog gehanteerd worden.

Uiteraard wordt bij de uitvoering van het plan de algehele zorgplicht in acht genomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden geveerd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geveerd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.



### Actualiserend onderzoek (2020)

In het actualiserend onderzoek (bijlage 8a) is gekeken in hoeverre de bebouwing, waar 4 jaar lang geen werkzaamheden aan zijn uitgevoerd, nog geschikt kan zijn voor beschermde soorten. Het onderzoek betreft een veldbezoek, waarbij ook dakpannen zijn gelicht op zoek naar sporen van beschermde soorten.

Uit het onderzoek blijkt dat deels door de vervallen staat en anderzijds door de nauw aansluitende dakpannen de aanwezigheid van beschermde soorten kan worden uitgesloten.

#### *Gebiedsbescherming*

Naast de invloed van het project op soorten, dient ook aangetoond te worden dat het project geen negatieve impact heeft op beschermde natuurgebieden. Het plangebied ligt aan de rand van de stad en is per auto bereikbaar. Buiten Alphen aan den Rijn heeft de directe omgeving een open en overwegend agrarisch karakter met grasland. Natura 2000-gebied de Nieuwkoopse Plassen en De Haeck ligt op ongeveer 4,8 kilometer in oostelijke richting. Gezien de afstand tot dit gebied is de invloed van de aanleg- en gebruiksfase (ten aanzien van licht en geluid) niet van invloed op het natuurgebied. In genoemde natuurgebieden zijn ook de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen te vinden. Andere verderop gelegen natuurgebieden zijn de Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein. Deze bevinden zich op ongeveer 8,2 km afstand.

In het kader van voorliggend project is op basis van de AERIUS-calculator in beeld gebracht of in de aanleg- en/of gebruiksfase sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden. Uit deze berekening blijkt dat hier geen sprake van is. Het onderzoek is als bijlage 10 opgenomen.

#### 6.8.3 Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect 'ecologie' uitvoerbaar.

### 6.9 Verkeer en parkeren

#### 6.9.1 Gemeentelijk kader

Voor het plangebied is het Parapluplan Parkeren van toepassing. Dit bestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014 gemeente Alphen aan den Rijn', zoals door de gemeenteraad op 28 mei 2015 is vastgesteld.

Een plan moet worden getoetst aan de parkeernormen wanneer er sprake is van een vergunningplichtige nieuw- of verbouwoontwikkeling en/of wanneer er sprake is van wijziging van het gebruik. De beoordeling van bouwaanvragen wordt volgens een standaard werkwijze aangepakt. Allereerst wordt op basis van de Nota parkeernormen de parkeerbehoefte berekend. Als op eigen terrein in deze parkeerbehoefte kan worden voorzien, wordt er vanuit verkeerskundig oogpunt positief geadviseerd. Als er redelijkerwijs op eigen terrein niet aan de parkeereis kan worden voldaan, dan kan een beroep gedaan worden op:

1. beschikbare parkeerruimte in de openbare ruimte of op privé terrein in de directe omgeving waarbij bestaand of nieuw parkeeronderzoek moet uitwijzen dat de parkeerdruk op deze parkeerruimte op het maatgevende moment in de week aanvaardbaar is in relatie tot de nieuwe ontwikkeling;
2. nieuw aan te leggen parkeerruimte in de directe omgeving op een daartoe geschikte en acceptabele locatie in het openbaar gebied of op privé terrein.



Als blijkt dat de parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan worden opgelost en er geen (economisch) haalbaar alternatief in de directe omgeving voor handen is, dan zal er vanuit parkeeroptiek over de vergunningaanvraag een negatief advies worden verstrekt. Hiermee wordt voorkomen dat de extra parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de omgeving.

### 6.9.2 Beoordeling/ toetsing

Het plangebied maakt zoals eerder toegelicht onderdeel uit van een grotere ontwikkeling, bestaande uit de transformatie van een kantoorgebouw naar woningen, sloop van 6 rijwoningen en nieuwbouw van 7 rijwoningen en de realisatie van 2 vrijstaande woningen. De parkeeropgave voor dit gebied is daarom als geheel beschouwd.

Het plangebied is gezien de ligging op basis van de uitgangspunten van de CROW te definiëren als gebiedstype 'rest bebouwde kom, sterk stedelijk'. In onderstaande tabel is de bijbehorende parkeeropgave uiteen gezet:

Woning B1	koop, tussen/hoek	91 m2	€ 365.000 norm	2,1	
Woning B2	koop, tussen/hoek	94 m2	€ 297.500 norm	1,8	
Woning B3	koop, tussen/hoek	94 m2	€ 325.000 norm	2,1	
Woning B4	koop, tussen/hoek, woning duur	156 m2	€ 525.000 norm	2,1	
Woning B5	koop, tussen/hoek, woning duur	158 m2	€ 489.000 norm	2,1	
		593			10,2
Vrije kavel 1	woning duur of koop vrijstaand	1 st	norm	2,1	2,1
Vrije kavel 2	woning duur of koop vrijstaand	1 st	norm	2,1	2,1
Rijwoningen	koop, tussen/hoek	7 st	norm	2,1	14,7
<b>Totaal benodigd</b>					<b>29,1</b>
<b>AF: 6 bestaande rijwoningen</b>	koop, tussen/hoek	6 st	norm	1,8	<b>-10,8</b>
					<b>18,3</b>

#### Parkeeropgave.

Hieruit blijkt dat voor het totale gebied, met aftrek van de parkeeropgave van de oorspronkelijke 6 woningen in het plangebied die in openbaar gebied parkeerden, een parkeeropgave van 18 plekken op eigen terrein.

De parkeeropgave wordt als volgt ingevuld:

Aantal parkeerplaatsen in plan		rekenfactor	
Parkeerplaatsen rondom kantoor	openbaar	5 st	1 5,0
Parkeerplaatsen rondom kantoor	prive	5 st	0,8 4,0
Vrije kavel 1	2 tuinparkeerplaatsen naast elkaar	2 st	0,8 1,6
Vrije kavel 2	2 tuinparkeerplaatsen naast elkaar	2 st	0,8 1,6
Rijwoningen	langsparkeren openbaar	9 st	1 9,0
subtotaal		23	<b>21,2</b>
<b>resultaat aantal pp in plan</b>			<b>-2,9</b>

Hieruit blijkt een overschot van 3 parkeerplaatsen. Het project is daarom op basis van het aspect parkeren uitvoerbaar.

## 6.10 Mer-beoordeling

### 6.10.1 Wettelijk kader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de





Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

#### 6.10.2 Beoordeling/ toetsing

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup>. De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van meer dan 2.000 woningen.

De kenmerken van het project worden in hoofdstuk 3 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het realiseren van woningen, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

#### 6.10.3 Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.



---

## 7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend project is besproken met omwonenden en de gemeente. Op basis van dit overleg hebben planwijzigingen in de vorm van de positionering van de woningen, het realiseren van parkeerplaatsen en het aanleggen van ontsluiting en groen plaatsgevonden. Mede door de aanpassingen in het project is draagvlak voor het project.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg besproken met de provincie Zuid-Holland, de Omgevingsdienst, de Veiligheidsregio en het waterschap. Op basis daarvan wordt rekening gehouden met de vaarweg en de afwatering in het plangebied.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.

### 7.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend project wordt uitgevoerd op risico van een commerciële partij. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het project zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.



## 8. Toelichting op de regels

### 8.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, de voorziene situatie en het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

### 8.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

#### 8.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

#### 8.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels



- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 8.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

### 8.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

Als algemene aanduiding binnen het plangebied is de vrijwaringszone van de molenbiotoop opgenomen. Om vrije windvang te garanderen en het zicht op de betrokken molen veilig te stellen, gelden binnen een zone van 400 meter rondom de molen beperkende bouwmaatregelen. Binnen een afstand van 100 meter vanaf het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden gebouwd dat hoger is dan het onderste punt van de verticaal staande wiek. Voorts tot een afstand van 400 meter is op glijdende schaal hogere bebouwing toegestaan. Hierbij geldt een verhouding dat de bouwhoogte 1/30 ten opzichte van de horizontale afstand mag bedragen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken met een omgevingsvergunning onder voorwaarde dat de vrije windvang en/of het zicht niet onevenredig wordt beperkt of aangetast.

Als algemene aanduiding binnen het plangebied is de 'vrijwaringszone – vaarweg' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het voorkomen van belemmeringen voor:

- a) de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b) het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- c) de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal;
- d) het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

### 8.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

## 8.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld.



---

### Artikel 3. Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, verhardingen en parkeervoorzieningen behorende bij woningen.

### Artikel 4. Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen gericht op de verblijfs- en bestemmingsfunctie van het verkeer, voorzieningen ten behoeve van langzaam verkeer, groenvoorzieningen, water-, speel-, parkeer- en verblijfs- en nutsvoorzieningen;

### Artikel 5. Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, waaronder begrepen het uitoefenen van een 'aan-huis-verbonden beroep' en 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten'.

Op de verbeelding is binnen deze bestemming een bouwvlak aangewezen waarbinnen de woningen gerealiseerd mogen worden.

Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen ten aanzien van het oprichten bouwwerken in relatie tot de vaarroutes over de Oude Rijn en de aanwezige molenbiotoop.

### Artikel 6. Waarde – Archeologie 3

De gronden die zijn aangewezen met 'Waarde - Archeologie 3' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In de regels zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de noodzaak van het uitvoeren van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

### Artikel 7. Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor watervoorzieningen en de instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s).



---

## Bijlagen



---

## Bijlage 1. Kavelpaspoort vrijstaande woningen



---

## Bijlage 2. Digitale watertoets





---

## Bijlage 3. Akoestisch onderzoek



---

## Bijlage 4. Bodemonderzoek



---

## Bijlage 4a. Nader bodemonderzoek



---

## Bijlage 5. Waterhuishoudkundig plan



---

## Bijlage 6. Memo externe veiligheid



---

## Bijlage 7. Archeologisch onderzoek



---

## Bijlage 8. Ecologische quickscan



---

## Bijlage 8a. Actualiserend ecologisch onderzoek





---

## Bijlage 9. Vervolgonderzoek ecologie



---

## Bijlage 10. AERIUS-berekening

