

Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Alphen aan den Rijn
met kenmerk: V2023/973
Datum: 17-3-2025



2024-09-11 Ruimtelijke onderbouwing Steekterweg 92 Alphen

Alphen a/d Rijn

Ruimtelijke onderbouwing

Steekterweg 92



Verantwoording

Titel Ruimtelijke onderbouwing Steekterweg 92

Opdrachtgever Nobel bouwbedrijf BV

[REDACTED]
[REDACTED]

Opdrachtnemer Vamero

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum 11-9-2024

Auteur

[REDACTED]

E-mail adres info@vamero.nl

Website www.vamero.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend planologisch regime.....	6
1.4	Leeswijzer.....	6
2.	Planbeschrijving.....	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Nieuwe situatie	10
3.	Beleid en regelgeving	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2	Regionaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4.	Onderzoeken	25
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling M.E.R.	25
4.2	Bodem	27
4.3	Geluid	28
4.4	Externe veiligheid.....	32
4.5	Luchtkwaliteit.....	33
4.6	Bedrijven en Milieuzonering	34
4.7	Ecologie.....	36
4.8	Water	39
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.10	Duurzaamheid.....	44
4.11	Niet gesprongen explosieven.....	46
5.	Uitvoerbaarheid	47
5.1	Economische uitvoerbaarheid	47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen

1. Historische vooronderzoeken bodem
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
3. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels
4. Akoestische notitie geluidsbelasting appartementengebouw
5. Akoestische notitie immissie laden-lossen
6. Verkennend ecologisch onderzoek
7. Aanvullend ecologisch onderzoek m.b.t. vleermuizen
8. Notitie mitigerende en compenserende maatregelen
9. Stikstofonderzoek
10. Archeologisch onderzoek
11. Verkennend bodemonderzoek
12. Aanvullend bodemonderzoek
13. Ecologisch werkprotocol

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Steekterweg 92 in Alphen aan den Rijn staat pal tegen de Oude Rijn een kantoorgebouw dat niet meer in gebruik is. Omdat voortzetting van de zelfstandige kantoorfunctie niet wenselijk is, is gezocht naar een vervolgfunctie die goed in het lint van de Steekterweg past. Langs de Steekterweg zijn meerdere woningen aanwezig en wat bedrijfslocaties. Enkele bedrijfslocaties aan de zijde van de Oude Rijn zijn recent al getransformeerd naar woonbebouwing. Ook deze locatie leent zich voor een herontwikkeling naar wonen. Een dergelijke herontwikkeling draagt bij aan de ambitie om de oeverzone van de Oude Rijn een kwaliteitsimpuls te geven, te voorzien in de woningbehoefte en in een bijzondere woonkwaliteit (langs het water) en tot slot om het bestaande bebouwingslint te versterken.

Voor de locatie is daarom een herontwikkelingsplan voor woningbouw opgesteld. Het herontwikkelingsplan voorziet in de sloop van het kantoorgebouw en de bouw van 8 rijwoningen. Hierbij zijn de vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten voor dergelijke transformaties in acht genomen. De maat, schaal en verschijningsvorm van de nieuwe woningen is afgestemd op het bebouwingslint van de Steekterweg. Alle woningen grenzen aan de Oude Rijn en krijgen daarmee een bijzondere woonkwaliteit. Het parkeren wordt deels op eigen erf opgelost en de overige parkeerplaatsen komen rondom de bestaande transformatorruimte. Daarnaast worden de bestaande parkeerstroken langs de Steekterweg heringericht.

In het geldende bestemmingsplan heeft het bestaande kantoorgebouw met bijbehorende gronden de bestemming 'Kantoor'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Om het plan mogelijk te maken kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Bij de aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning moet een ruimtelijke onderbouwing worden bijgevoegd. Onderhavig document bevat een ruimtelijke onderbouwing voor het voorgenomen bouwplan.



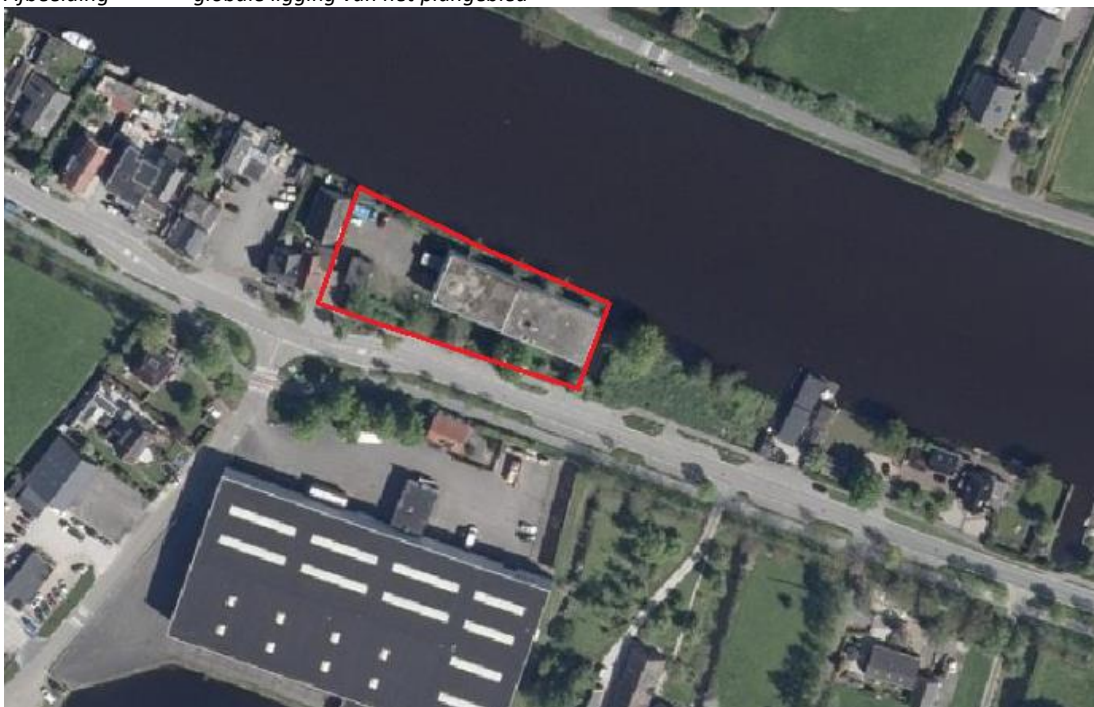
Afbeelding foto van het plangebied

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bouwplan betreft het perceel aan de Steekterweg 92 en een strook van de aangrenzende openbare grond. In het plangebied staat een kantoorgebouw en een transformatorruimte en heeft een oppervlak van ca. 2.300 m². Het plangebied ligt tussen de rijbaan van de Steekterweg en de rivier de Oude Rijn en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint. Direct ten westen van het plangebied staat woonbebouwing terwijl aan de oostzijde een watergang ligt met daarnaast een perceel met opgaand groen. In onderstaande afbeeldingen is de globale ligging en de exacte begrenzing van het plangebied aangegeven.



Afbeelding globale ligging van het plangebied



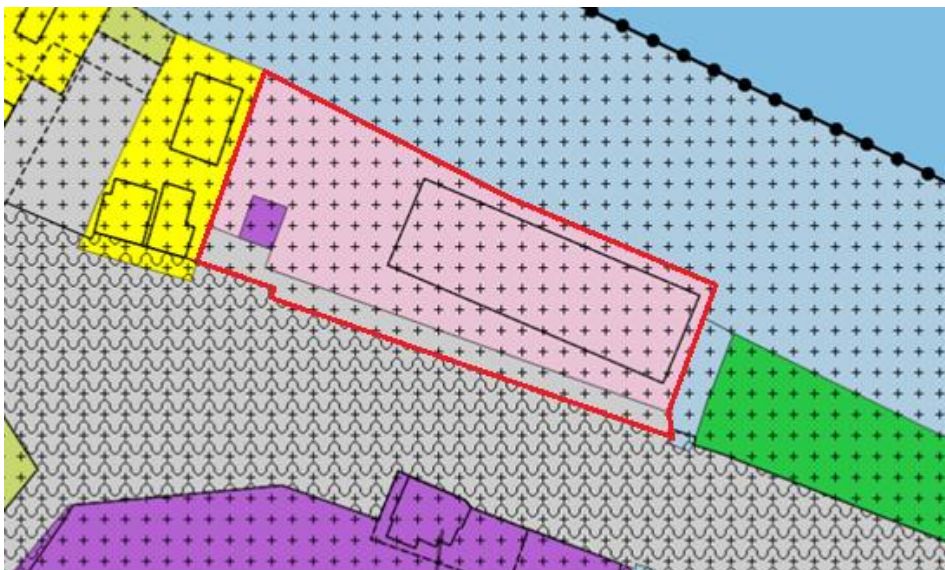
Afbeelding begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend planologisch regime

In het plangebied geldt het bestemmingsplan “Limes” (NL.IMRO.0484.B088limes-0004), dat op 23 april 2014 is vastgesteld. Hierin heeft het perceel de bestemming ‘Kantoor’ en is ter plaatse van het huidige kantoor een bouwvlak toegekend. De gronden tussen de kantoorbestemming en de rijbaan van de Steekterweg hebben de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Binnen de bestemming ‘Kantoor’ is het niet toegestaan om acht woningen te realiseren. Het bouwplan kan mogelijk worden gemaakt via omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan.

In het plangebied gelden tevens de bestemmingsplannen ‘Parapluplan parkeren’ (NL.IMRO.0484.B167parkeren-VA01, vastgesteld 21 september 2017) en het ‘Parapluplan’ archeologie (NL.IMRO.0484.archeologie-VA01, vastgesteld 28 maart 2019). In het Parapluplan Parkeren zijn voor het gehele grondgebied van de gemeente uniforme regels opgenomen, waarmee is geregeld dat nieuwe bouwplannen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor de hoeveelheid parkeergelegenheid is een verwijzing opgenomen naar de geldende gemeentelijke nota met parkeernormen. Ook het Parapluplan Archeologie geldt voor de gehele gemeente en bevat regels voor de bescherming van archeologische waarden. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Op basis hiervan dient bij werken in de grond vooraf een archeologisch onderzoek plaats te vinden indien de werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte van meer dan 100 m² worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4.9 is hier nader op ingegaan.

Alle genoemde bestemmingsplannen maken deel uit van het nu geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente.



Afbeelding uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Limes’ met plangebied (rode contour)

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 2 de huidige en de nieuwe situatie beschreven, waarbij o.a. wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied en het bouwplan. Het bouwplan is in hoofdstuk 3 getoetst aan het geldend beleid en in hoofdstuk 4 aan de omgevingsaspecten en de regelgeving daarover. Tot slot bevat hoofdstuk 5 een toelichting op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Bepaalde elementen in het landschap geven structuur aan het gebied en dragen bij aan de eenheid en identiteit. Deze elementen heten de dragers van een gebied. Voor de omgeving van het plangebied zijn de belangrijkste dragers de Oude Rijn, de spoorlijn en de N11. De verdere (landschappelijke) dragers zijn de smalle lange kavels, het patroon van sloten en de lintbebouwing langs de Steekterweg.

Binnen de structuur van dragers is een aantal deelgebieden te onderscheiden. Dit houdt verband met de ontstaansgeschiedenis en landschappelijke, ruimtelijke of functionele kenmerken. Voor het plangebied zijn de deelgebieden Steekterweg en Oude Rijn relevant.



Afbeelding deelgebieden Steekterweg (links) en Oude Rijn (rechts)

Deelgebied Oude Rijn

Aan de loop van de Oude Rijn ontleent het gebied immers zijn huidige structuur. De Oude Rijn is een zogenaamde afgedamde rivier. Dijken zijn daardoor nauwelijks meer zichtbaar in het landschap. De uiterwaarden zijn verdwenen.

In de Romeinse tijd was de Oude Rijn de noordelijke grens van het Romeinse Rijk, de Limes, waardoor ten zuiden van de rivier archeologische vondsten uit die periode zijn gedaan. In de eeuwen na de Romeinse tijd is het gebied slechts spaarzaam bewoond geweest. Pas vanaf de Karolingische tijd (750-950) vindt permanente bewoning plaats op de oeverwallen van de rivier. Van hieruit werd het omringende veengebied ontgonnen. Door de eeuwen heen gaf de Oude Rijn aanleiding tot het bouwen van kastelen en buitenplaatsen, kleiwinning, kalkovens en pannenkoeken. Vanaf de 19e eeuw ontwikkelden zich steen-, beton- en cementfabrieken langs de oevers. Overblijfselen hiervan zijn op sommige plaatsen nog terug te vinden in het gebied. Tegenwoordig heeft de Oude Rijn als transportroute niet veel betekenis meer. Vanaf de zuidelijke oever is de rivier nog maar beperkt zichtbaar en is er nog maar een klein aantal watergebonden bedrijven gevestigd. Het gebied heeft zich als het ware met de rug naar de rivier gekeerd.

Deelgebied Steekterweg

De Steekterweg is van oudsher, natuurlijk samen met de Oude Rijn, een belangrijke verbindingsweg van Utrecht naar Leiden. Langs deze weg en het water ontstaat vanaf de Karolingische tijd permanente bewoning. In eerste instantie alleen in boerderijen, later aangevuld met kastelen en buitenplaatsen. Vanaf de 18e eeuw vestigen zich allerlei bedrijven langs de weg. Zo ontstaat een gevarieerd lint van bebouwing tussen Zwammerdam en Alphen aan den Rijn. Tot aan het begin van de 21e eeuw had de Steekterweg ook een belangrijke

verkeersfunctie. Het was een belangrijke verbinding tussen de A12 bij Bodegraven en Alphen aan den Rijn en nog verder naar Leiden. In 2004 is deze functie komen te vervallen toen de N11 tussen Bodegraven en Alphen werd geopend.

Langs de Steekterweg worden kleine bedrijven afgewisseld met woningen. Deze verscheidenheid hoort van oudsher bij het gebied.

2.2 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied ligt aan de Steekterweg ter hoogte van de aansluiting met het Goudse Rijkpad en grenst tevens aan de Oude Rijn. De Steekterweg vormt de verbinding tussen Alphen aan den Rijn met de kern Zwammerdam, dat op enige afstand ten oosten van het plangebied ligt. Het is een oud bebouwingslint dat wordt gekenmerkt door de diversiteit aan functies en bebouwing, zoals woningen, bedrijven, kantoren, detailhandel/horeca en maatschappelijke voorzieningen. De bebouwing langs de Steekterweg bestaat overwegend uit vrijstaande bebouwing en korte rijtjes.

De noordzijde van de Steekterweg, gelegen tussen de rijbaan en de Oude Rijn, is een (rivier)dijk. De percelen zijn hier ondiep en de bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande gebouwen of korte rijtjes. Ten westen van het plangebied zijn overwegend woningen aanwezig met af en toe een opening richting de Oude Rijn, terwijl de functies aan de oostzijde meer gevarieerd zijn, waaronder diverse bedrijven. Hier zijn incidenteel bredere openingen richting de Oude Rijn. De bebouwing aan de noordzijde bestaat over het algemeen uit kleine volumes en staan afwisselend haaks op of parallel aan de rijbaan. Ook is er bebouwing in de tweede lijn aanwezig, terwijl de percelen al relatief ondiep zijn. Hierdoor ontstaat het beeld dat de bebouwing kort op elkaar is gebouwd. Over het algemeen bestaat de bebouwing uit één of twee bouwlagen met een (zadel)kap. In het lint is een grote variatie in architectuur aanwezig.

De zuidzijde van de Steekterweg is van oorsprong meer een veenweidelint en is minder dicht bebouwd. Van oudsher zijn hier agrarische en andere bedrijven aanwezig, maar er zijn inmiddels ook meerdere woningen en andere functies toegevoegd. Ten zuiden van deze bebouwing liggen op een afstand van ongeveer 600 meter de spoorlijn Alphen-Woerden en de rijksweg N11. In het tussenliggende gebied zijn hoofdzakelijk weilanden aanwezig en incidenteel diepe percelen met een andere functie.



Afbeelding *Luchtfoto van het plangebied*

Plangebied

In het plangebied is een kantoorpand aanwezig, dat parallel aan de Oude Rijn en op korte afstand van de oever staat. Het pand, dat niet meer als kantoor in gebruik is, bestaat uit twee lagen, waarvan de onderste laag iets terug ligt ten opzichte van de tweede laag. Het kantoorpand is ca. 47 meter lang, ca. 16 meter diep en ca. 7 meter hoog. Tussen het pand en de rijbaan is een groenstrook aanwezig. Doordat hier verder geen entrees zijn, toont het gebouw wat anoniem. Op het westelijk deel van het kavel bevindt zich de centrale parkeerplaats, deels verscholen achter een transformatorruimte. Hier vandaan wordt het pand ook ontsloten. Aan de oostzijde van het perceel bevindt zich een tweede inrit, welke momenteel nog met een hekwerk is afgesloten. Ten westen van de locatie bevindt zich een cluster aan woonbebouwing en ten oosten is een perceel aanwezig met opgaand en ietwat verwilderd groen, dat kwalitatief maar weinig waarde vertegenwoordigt. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de rijbaan, is een bedrijf gevestigd dat interieur op maat maakt. Op dat perceel is ook een bedrijfswoning aanwezig.



Afbeelding foto's huidige situatie kantoorperceel

Ontwikkelingen Steekterweg

Op een aantal plekken langs de Steekterweg wordt de oever toegankelijk gemaakt, zodat de Oude Rijn weer beter beleefd kan worden. Bestaande bedrijfslocaties die functioneel en qua uitstraling niet meer voldoen, kunnen worden vervangen door nieuwbouw, mits ze niet samenvallen met de gewenste open plekken. Herbouw kan plaatsvinden voor zowel wonen als voor werken, of een combinatie daarvan. Waar mogelijk wordt in de plannen rekening gehouden met het toegankelijk maken van de oevers. Op deze manier is de opdracht uit de Transformatievisie Oude Rijnzone, namelijk de revitalisering van de rivieroevers, verder uitgewerkt.

Eerder is een aantal locaties langs de Steekterweg, waaronder het plangebied, aangewezen als locatie waar het te verwachten is dat de bedrijfsfunctie verdwijnt en die door de ligging en de aard van de omgeving geschikt is voor omzetting naar wonen. Voor deze locaties zijn eerder dan ook enkele uitgangspunten opgesteld, die hieronder zijn opgesomd.

2.3 Nieuwe situatie

Uitgangspunten

Om de ruimtelijke kwaliteit langs de Oude Rijn te verbeteren is door de provincie, de zes Oude Rijnzonegemeenten Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Rijnwoude, Alphen aan den Rijn en Bodegraven en het Hoogheemraadschap van Rijnland de 'Transformatievisie Oude Rijnzone' opgesteld. Deze Transformatievisie biedt een basis voor nieuwe gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis hiervan is de Steekterweg 92 eerder aangewezen als potentiële transformatielocatie voor woningbouw. De visie voor de zone langs de Steekterweg is concreet uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Limes'. Het ruimtelijk beleid voor dit gebied is onder meer gericht op:

- een min of meer fysieke scheiding tussen bebouwing van Alphen en Zwammerdam (voorkomen dat dorp en stad aan elkaar groeien);
- versterking van de relatie tussen de Steekterweg en de Oude Rijn. Dit gebeurt door de oever van de rivier op een aantal plaatsen toegankelijk te maken en daar zogenaamde groene vensters te maken. Slechts op enkele plaatsen is nieuwe bebouwing mogelijk. Voorwaarde daarvoor is wel dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert;
- het behoud van het dorpse karakter van Zwammerdam. Op enkele locaties die vrijkomen door vertrek van bedrijven kunnen woningen worden ontwikkeld.

Stedenbouwkundige richtlijnen

De huidige kantoorfunctie blijkt op deze plek minder vanzelfsprekend. Transformatie van het kantoorperceel naar nieuwe wonen is daarom een logische gedachte. Voor de ontwikkeling zijn de volgende stedenbouwkundige richtlijnen gehanteerd:

- de huidige oeverlijnen blijven zo veel als mogelijk behouden;
- binnen het plangebied is ruimte voor 8 grondgebonden rijwoningen;
- de voorgevels zijn gericht naar de Steekterweg en de achtergevels naar de Oude Rijn;
- de rechte voorgevelrooilijn ligt iets naar achter ten opzichte van nummer 94;
- de woningen sluiten qua vorm en uitstraling aan op de omgeving en hebben een goot- en bouwhoogte hebben van ca. 6 en 12 meter, de bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- de bestaande transformatorruimte blijft in dit plan behouden;
- de parkeerbehoefte wordt deels op het voorerf van de woningen opgelost, de ruimte rondom de transformatorruimte voorziet in de overige parkeerbehoefte;
- de parkeerplaatsen op eigen erf zijn bereikbaar via de rijbaan van de Steekterweg;
- aan de buitenzijden en het midden van het perceel is de Oude Rijn te ervaren.



Afbeelding tekening nieuwe situatie

Plantoelichting

De nieuwe ontwikkeling voorziet in de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de bouw van 8 woningen met behoud van de transformatorruimte. Bij de situering van de woningen is rekening met de gewenste afstanden tot de rijbaan en de Oude Rijn. De voorgevels zijn georiënteerd op de Steekterweg. Hierdoor krijgen de woningen aan de achterzijde een fraai uitzicht op de Oude Rijn, wat zorgt voor een bijzondere woonkwaliteit. De voorgevelrooilijn ligt iets terug ten opzichte van de naastgelegen woning nummer 94. De aangehouden afstand voorkomt dat de woningen op een te korte afstand van de Oude Rijn komen te staan. Het oppervlak van de kavels varieert van ca. 232 tot 291 m².

Het plan bestaat uit vier blokken van twee-onder-één-kapwoningen, waarbij in het midden een doorzicht is naar de Oude Rijn. De garages verbinden de blokken woningen met elkaar. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met daarbovenop een (zadel)kap. De kaprichting varieert en staat zowel parallel aan de rijbaan en de Oude Rijn als haaks daarop. De goot- en bouwhoogte bedragen ca. 6 en 11 meter. De woningen zijn ca. 6,25 meter breed en ca. 12 meter lang en hebben een gebruiksoppervlak tussen ca. 178 en 204 m². De beeldkwaliteit is afgestemd op die van de omgeving. De nieuwe woningen voegen zich qua maat en schaal daarmee goed in het bestaande lint van de Steekterweg.

Achter de woningen wordt langs de oever van de Oude Rijn een vlonder gerealiseerd. Daarnaast zorgen de westelijke parkeercoffer en de oostelijke sloot voor een fraai doorzicht vanaf de rijbaan naar de Oude Rijn. Door tussen de woningen lagere bijgebouwen te plaatsen kan de Oude Rijn met de typische (vaar)geluiden goed worden ervaren.

Zes woningen krijgen twee parkeerplaatsen in het voorerf. Deze zijn direct bereikbaar vanaf de rijbaan. Hiervoor wordt de strook tussen de woningen en de rijbaan heringericht. De overige parkeerplaatsen komen rondom de bestaande transformatorruimte.



Afbeelding gevelaanzicht

Parkeren

De gemeente Alphen a/d Rijn heeft in een beleidsnota uit 2020 haar parkeernormen vastgelegd. In het Parapluplan Parkeren, vastgesteld in 2017, is een dynamische verwijzing naar deze parkeernormen opgenomen. De parkeernorm per woning buiten de bebouwde kommen varieert. Voor de grootste categorie woningen (>160 m² GBO) bedraagt de parkeernorm 2 parkeerplaatsen per woning. Deze norm is van toepassing op het plan. Voor het plan met 8 woningen bedraagt de parkeerbehoefte dus 16 parkeerplaatsen.

In het plan krijgen zes woningen 2 parkeerplaatsen in het voorerf, dus 12 bij elkaar. In de westelijke parkeercoffer rondom de bestaande transformatorruimte worden 6 extra parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee voorziet het plan in de parkeerbehoefte.

Beeldkwaliteit

Het plangebied ligt in de oeverwal van de Oude Rijn. De oeverwal vormt de scheiding tussen de Oude Rijn en het zuidelijk gelegen veenweidegebied. De oeverwal bevat verschillende functies en de bebouwing staat overwegend haaks op de weg en de rivier. Op enkele locaties zijn openbare plekken aan het water aanwezig waar de rivier goed te ervaren is.

De nieuwe woningen in het plan zijn zorgvuldig in het bestaande lint ingepast, waarbij de oeverlijnen niet wijzigen. De woningen staan haaks op de weg en de rivier. Er is een passende afstand aangehouden, zodat de woningen contact houden met zowel de weg als de rivier, maar waarbij de gebruiksfunctie van de weg en rivier niet onevenredig wordt aangetast. Voor de goot- en bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de maatvoeringen van de bebouwing in het bestaande lint. De woningen staan in korte rijtjes van twee waardoor het niet als één bebouwingswand overkomt. Het zicht op de rivier aan de zuidoostzijde van het plangebied blijft behouden en aan de westzijde bij de parkeercoffer verbeterd. Een nieuw pad tussen de woningen in geeft toegang tot de oever van de Oude Rijn. Het oostelijk gelegen groene perceel blijft behouden.

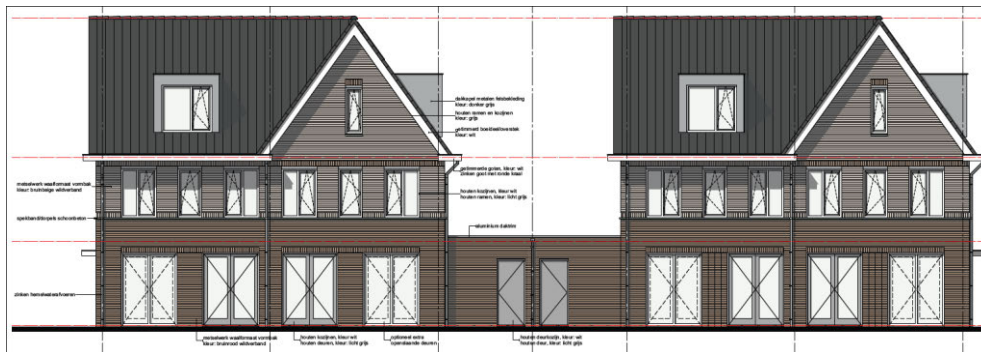


Afbeelding *foto's huidige situatie kantoorperceel*

Naast de zorgvuldige situering van de woningen en enkele doorzichten naar de Oude Rijn is bij de uitstraling van de woningen aansluiting gezocht op de omgeving. De woningen krijgen allen een zadelpak en de eerste twee bouwlagen worden uitgevoerd in baksteen. De kap bestaat uit dakpannen. De bakstenen krijgen een roodbruine kleur op de begane grond en een licht bruinrode kleur op de eerste verdieping en de topgevels. Dit zorgt voor een fraaie afwisseling en eigentijdse beeldkwaliteit met verwijzing naar de bestaande en oudere bebouwing. De overige onderdelen krijgen overwegend een witte/lichte of grijze kleurstelling. Daarnaast krijgen de gedraaide woningen een afwijkende raampartij in de voorgevel.



Afbeelding kleur- en materiaal vooraanzicht schetsontwerp



Afbeelding kleur- en materiaal achteraanzicht schetsontwerp

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties.

De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht opgenomen van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Limes, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen.

Het plangebied ligt in het Barro binnen het gebied 'Limes', dat is aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Volgens de bijbehorende beschrijving van de kernkwaliteiten betreft het de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;

- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.

Op basis van het Barro dienen de provincies in haar verordeningen de begrenzing van de erfgoederen verder uit te werken. Hier is in 3.2 nader op ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Wel is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan, ook wanneer de Ladder niet van toepassing is op het plan.

Uit uitspraken (o.a. ABRvS 18-12-2013, 201302867/1/R4) blijkt dat het bestemmen van enkele woningen in een bestaand lint niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Omdat dit bouwplan de realisatie van acht woningen in een bestaand lint mogelijk maakt op een perceel waar op basis van het nog thans geldende bestemmingsplan reeds een kantoorgebouw met parkeerterrein is toegestaan, is er derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is daarom niet nodig. Uit de onderzoeken naar de woningbehoefte blijkt daarnaast een grote behoefte aan nieuwe woningen.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de rijksbelangen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsbeleid

Het Omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving en bestaat uit twee kaderstellende instrumenten, de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. In de programma's is beschreven hoe de provincie haar beleid wilt realiseren.

Met het omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft de provincie richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de maatschappelijke en provinciale opgaven.

Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie vervangt de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de volgende (wettelijke verplichte) (beleids)visies: Duurzaamheid en Milieu, Cultureel Erfgoed en Basisvoorzieningen Cultuur, regionale economie en energie, Groen en het Programma Groen. Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet.

De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- de introduktie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;

- de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing, dat een uitnodigend perspectief bevat en geen eindbeeld, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven;
- een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving, die via de digitale raadpleegomgeving toegankelijk zijn.

De provincie wil meer ruimte en vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provinciale ambities zijn de kaders waarbinnen zij ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Om richting te geven aan de ambities heeft de provincie 20 beleidsdoelen geformuleerd. Deze beleidsdoelen geven aan wat de provincie wil bereiken en zijn uitgewerkt in 61 beleidskeuzes. In de beleidskeuzes is aangegeven hoe de provincie haar doelen wil bereiken.

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. De provincie stuurt op regionaal niveau op 'de juiste ontwikkeling op de juiste plek' waar dat een bovenlokaal belang of effect heeft. Voor de zaken waar de provincie ruimte ziet voor bepaalde ontwikkelingen heeft zij beleid opgesteld.

Het Omgevingsbeleid is gericht op het voortdurend werken aan een goede omgevingskwaliteit. In dat kader implementeert de provincie een beleidscyclus en ontwikkelt zij een monitoringssystematiek.

Kaarten

Op de diverse kaarten van de Omgevingsvisies heeft het plangebied een aantal aanduidingen. Meerdere aanduidingen zijn van toepassing op vrijwel het gehele grondgebied van provincie en enkele andere zijn voor de planlocatie specifiek relevant. Hieronder is ingegaan op de aanduidingen die voor het plan het meest relevant zijn.

Erfgoed (beleven)

Het perceel ligt in de aangewezen zone van de kaart Erfgoed (beleven). De kern van het provinciaal erfgoedbeleid is het behoud van erfgoed door het beschermen, beleven en benutten van erfgoed. Op het perceel is echter geen sprake van waardevolle erfgoed.

Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën

De beleidskeuze is gericht op de waarborging van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen. Ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Onder het kopje Omgevingsverordening is hier nader op ingegaan.

Juiste kantoor op de juiste plek

De provincie zet in op kantoren op de juist plek en op kansrijke plekken. Op de plekken is op enkele locaties beperkte groei mogelijk, op andere locaties wordt ingezet op afname van planaanbod. Dit laatste is van toepassing op het plangebied. In het plangebied staat een kantoorgebouw dat niet gebruikt wordt. Tevens ligt het plangebied in het buitengebied. Het transformeren van deze kantoorlocatie naar woningbouw past daarmee binnen de provinciale beleidskeuzen.

Conclusie

Het plan past binnen de provinciale omgevingsvisie.

Provinciale Omgevingsverordening

De provinciale Omgevingsverordening maakt deel uit van het provinciale omgevingsbeleid en bevat regels ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze regels hebben elk een werkingsgebied, welke is weergegeven op de bijbehorende kaarten. Hieronder is in gegaan op de aanduidingen op de kaart en bijbehorende regels die het meest relevant zijn voor het plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van dit artikel dient een ontwikkeling dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in te gaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Dit bouwplan voorziet in de realisatie van acht woningen op de locatie van een kantoorgebouw en in het bestaande lint. Uit uitspraken (o.a. ABRvS 18-12-2013, 201302867/1/R4) blijkt dat het bestemmen van enkele woningen in een bestaand lint niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Het bouwplan voorziet een passende vervolgfunctie voor het kantoorperceel en houdt rekening met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en stedenbouwkundige hoofdstructuur waardoor de ontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is. Daarnaast maakt het perceel onderdeel uit van de Transformatievisie Oude Rijnzone, die mede door de provincie is opgesteld.

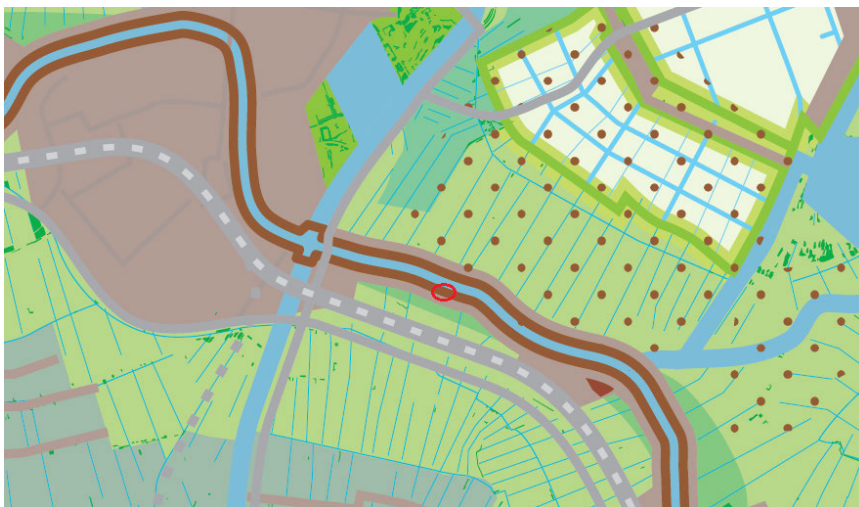
Vrijwaringszone provinciale vaarwegen

Het plangebied ligt binnen de indicatief aangegeven vrijwaringszone van de Oude Rijn, dat een provinciale vaarweg is. Binnen deze zone zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits rekening wordt gehouden met het gebruik van de Oude Rijn voor vaarverkeer en het beheer en onderhoud. In de verordening is bepaald dat de breedte van de beschermingszone bij een recht vaarwegvak 10 meter bedraagt.

Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met enerzijds een passende afstand tot de rijbaan en anderzijds tot de vaarweg. De afstand van de woningen tot de oeverlijn van de Oude Rijn bedraagt mogelijk minder dan 10 meter. Vanwege de geluidssituatie en het feit dat de nieuwe situatie een verbetering is voor de vaarweg ten opzicht van de huidige situatie, waarbij het kantoorpand direct langs de oever staat, en waardoor er geen belemmeringen voor de vaarweg ontstaan, is de situatie aanvaardbaar. Het plan heeft namelijk geen negatieve effecten op de zichtlijnen op de vaarweg. Het perceel bevindt zich immers in een (lichte) buitenbocht waardoor de noodzaak om de zichtlijnen te verbeteren ook minder hoog is. Verder wordt aan de zijde van de Oude Rijn een smalle steiger/vlonder gerealiseerd, die op de oever en in het water wordt gebouwd. Hierover vindt afstemming plaats met het bevoegd gezag en de vaarwegbeheerder. Voor dergelijke constructies hanteert de provincie een maximum van 2 meter vanaf de waterlijn. Bij een eerder plan met een steiger voor dit perceel bevond de steiger zich binnen de 2 meter en in de beleidsvrije ruimte, waarmee de provincie kon instemmen. Tot slot is het van belang dat toekomstige diep wortelende en hoog opgroeiende beplanting en opstallen, zoals botenhuizen of bergingen, direct langs de oever worden voorkomen.

Regionale waterkering

Het plangebied ligt niet binnen de aanduiding regionale waterkering. De regels verwijzen naar de legger van de waterbeheerder. Op die legger blijkt het plangebied echter op twee zuidelijke hoekjes wel binnen de beschermingszone van de regionale waterkering te liggen. Hier is in hoofdstuk 4.8 nader op ingegaan.



Afbeelding uitsnede kwaliteitskaart met plangebied (rode contour)

Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Op de verschillende deelkaarten van de kwaliteitskaart bevat het plangebied de volgende aanduidingen:

- laag van de ondergrond:
 - oude stroomgordels en geulafzettingen;
 - rivierklei en veen;
 - water als structuurdager;

- laag van de cultuur- en natuurlandschappen:
 - veen(weide)landschap;
 - linten;
- laag van de beleving:
 - fietsroute (selectie).

Hieronder is nader op deze aanduidingen ingegaan.

Laag van de ondergrond

Op deze kaart bevat het plangebied de aanduidingen 'oude stroomgordels en geulafzettingen', 'Rivierklei en veen' en 'Water als structuurdrager'. De richtpunten voor deze aanduidingen hebben met name betrekking op het behouden en verbeteren van de aanwezige kwaliteiten en patronen. De ligging van de Oude Rijn vertelt veel over de geschiedenis van het gebied en is tegelijkertijd van waarde voor de waterbeheersing. Tevens is dit water een kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen kan deze kwaliteit worden benut.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is aangeduid als 'rivierdijken', 'veen(weide)landschap' en 'linten'. De richtpunten hebben tot doel de bestaande kwaliteiten te behouden, zoals de typische bebouwingslinten en de kenmerken van het veenweidelandschap. Nieuwe bebouwing moet bijvoorbeeld in het lint worden ingepast en niet in het open landschap. Bij nieuwe ontwikkelingen in linten zijn o.a. de volgende richtpunten relevant:

- behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap;
- ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers;
- linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Laag van de beleving

Een deel van het plangebied is aangeduid als 'fietsroute (selectie)'. De bijbehorende richtpunten hebben echter betrekking op de openbare weg, die gebruikt kan worden als fietsroute. Het voorgenomen plan bevat geen (nieuwe) obstakels voor de recreatie.

Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

De richtpunten van de kwaliteitskaart zijn verder uitgewerkt in diverse Gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Deze gebiedsprofielen hebben geen juridische status maar dienen ter inspiratie bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied ligt binnen de grens van het Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. In dat gebiedsprofiel zijn per thema ambities geformuleerd. De ambities zijn op hoofdlijn gericht op het beschermen van de waterfunctie van de Oude Rijn en het behouden en waar mogelijk verder ontwikkelen van de (ruimtelijke) kwaliteiten.

De voor het plan relevante ambities zijn:

- Versterken van het contrast tussen de oeverwal en het poldergebied door ruimtelijke ontwikkelingen op de oeverwal een meer besloten en groen karakter te geven.
- Behouden en versterken van de menging van functies op de oeverwal.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de typerende gestrekte verkaveling haaks op de rivier als leidraad nemen.
- Herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van kavels dwars op de dijk, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek.

- Rivier kant: verspreide tot dichte burgerbebouwing en deels bedrijvigheid tussen weg en water.
- Openbare plekken aan het water behouden en waar mogelijk toevoegen; daarbij het groene karakter langs het jaagpad bewaren en versterken.

Planspecifiek

Het plan levert een bijdrage aan de ambities van de richtpunten van de kwaliteitskaart en die van het Gebiedsprofiel door een zorgvuldige situering en stedenbouwkundige inpassing van de acht nieuwe woningen in het bestaande lint. Hierbij zijn de woningen haaks op de rijbaan en de Oude Rijn gesitueerd en is de maat en schaal afgestemd op de bestaande bebouwing in het lint. Er vindt geen aanpassing plaats van bestaande structuren, zoals die van (vaar)wegen. In hoofdstuk 2.3 is een nadere beschrijving van het plan opgenomen. Een andere voorgestane beleidsambitie is het versterken van de relatie van het openbare gebied met de Oude Rijn. Het zicht op de rivier aan de oostzijde van het plangebied blijft behouden, aan de westzijde bij de parkeercoffer verbetert en tussen de woningen wordt via een pad een nieuwe zichtlijn gecreëerd. Het groene perceel ten oosten van het plangebied is niet betrokken bij deze ontwikkeling en blijft behouden. De ruimte tussen de woningen draagt eraan bij dat vanaf de rijbaan ook een zeilmast of typische (vaar)geluiden op de Oude Rijn kunnen worden ervaren. Het plan is in lijn met de voorgestane richtpunten en ambities.

Conclusies

Het plan past binnen het provinciaal beleid en voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

Transformatievisie Oude Rijnzone 2020

De Oude Rijnzone is één van de transformatiegebieden in het Groene Hart. De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft voor dit gebied een Transformatievisie geschreven. Het doel van de transformatie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart, waarin wonen, werken, groen en recreatie een plaats moeten krijgen. Anders dan in het open landschap van het Groene Hart kunnen in de Oude Rijnzone woningen en bedrijventerreinen gerealiseerd worden. Het toestaan van dergelijke ontwikkelingen is nodig om te kunnen voorzien in de behoefte van de regio en om het Groene Hart vitaal en leefbaar te houden.

Binnen de Oude Rijnzone is er ruimte voor kleinschalige verstedelijking. Hiermee wordt invulling gegeven aan de regionale opvangtaak van de Oude Rijnzone voor woningzoekenden uit het Groene Hart. In de transformatiezones is vooral vernieuwing van kwaliteiten noodzakelijk. In deze gebieden kan (kleinschalige) stedelijk ontwikkeling in combinatie met groenblauwe ontwikkeling voor deze kwaliteitsimpuls zorgen.

Op de Visiekaart is het plangebied aangeduid als 'versterken kwaliteit oevers'. In het betreffende deelgebied Alphen – Bodegraven ligt de nadruk op het groene karakter en het behoud van de doorzichten met daarbij passende ontwikkelingen. Dit houdt een (ook in financieel opzicht) stimulerend beleid in voor de verbetering van landschappelijke, stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische waarden, zowel voor het gebied op zichzelf als voor het Groene Hart als geheel. Concreet wordt o.a. gestuurd op het revitaliseren van de bestaande, verrommelde kavels met bedrijfspanden door de vervallen bedrijfspanden te saneren en woningen er voor terug te bouwen.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de ruimtelijke kwaliteit langs en de Oude Rijn verbeteren. Het huidige kantoorgebouw met buitenruimte heeft momenteel weinig kwaliteit

en vormt een langgerekt gesloten (bebouwings)wand langs zowel de rivier als de rijbaan. Door het kantoorgebouw te slopen en hiervoor in de plaats nieuwe woningen te bouwen, die mede gericht zijn op de Oude Rijn, met doorzichten naar de Oude Rijn levert de ontwikkeling een bijdrage aan de doelstellingen in de Transformatievisie.

Ontwikkelstrategiekader Oude Rijnzone 2013-2014

In 2013 heeft het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling De Oude Rijnzone het Ontwikkelstrategiekader Oude Rijnzone 2013-2014 (hierna: OSK) vastgesteld. In het OSK zijn afspraken vastgelegd over de ruimtelijke kwaliteit, wonen, werken en infrastructuur voor het gebied rond de Oude Rijn. In dit document is het programma en de planning vastgelegd voor het gebied, welke doelen er zijn behaald en wat er nog behaald moet worden. Per zone zijn financiële middelen beschikbaar uit het Regionaal Investeringsfonds (RIF) van De Oude Rijnzone. Voor het cluster Alpen oost - Bodegraven zijn diverse opgaven geformuleerd. Voor de planlocatie is de opgave 'Kwaliteitsverbetering oevers' van belang. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan Limes ontwikkellocaties opgenomen. In paragraaf 3.4 is onder bestemmingsplan hier nader op ingegaan. Daarnaast geeft de OSK aan dat dergelijke initiatieven van particulieren, zoals voorliggende ontwikkeling, worden gestimuleerd en gefaciliteerd. Het financiële risico is daarbij gering.

Het plangebied is in het thans geldende bestemmingsplan genoemd als één van de ontwikkellocaties in de Oude Rijn Zone. Het faciliteren van onderhavige transformatie van een kantoorfunctie naar wonen past dan ook binnen de ontwikkelingsstrategiekader.

Woonagenda Holland Rijnland

Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen hebben de gemeenten in Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2017 opgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de subregio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Op de eerste plaats gaat het om de ontwikkeling van kansrijke bouwlocaties (woonmilieus). Andere belangrijke opgaven zijn het voorzien in voldoende sociale huurwoningen en passende woonruimten voor bijzondere doelgroepen, waarvoor aanvullende zorg noodzakelijk is. Deze opgaven worden opgepakt aan de hand 9 keuzes. Dat wordt in het vervolg vertaald naar een aanpak van (sub)regionale afstemming. Hiervoor hanteert de regio een afwegingskader met als doel om zowel kwalitatief als kwantitatief de productie af te stemmen op de behoefte. Tevens biedt de Woonagenda ruimte voor de bestuurlijke afspraken over Oude Rijn Zone ten aanzien van de transformatielocaties. Deze locaties zijn aangemerkt als projecten voor een (sub)regionale vraag en vallen in categorie 4b. Via monitoring en het actualiseren van lijsten met woningbouwplannen zijn de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwafspraken geborgd. In de planlijst is een categorisering van type plannen opgenomen.

Het plangebied is één van de transformatielocaties binnen de Oude Rijn Zone en behoort tot categorie 4b. Deze plannen worden afgewogen en moeten passen binnen de bandbreedte van de WBR/BP. Hierbij is subregionale afstemming nodig. De onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de (sub)regionale vraag. Tevens blijkt uit de planlijst 2018 dat er binnen de bandbreedte van de WBR/BP voldoende ruimte is voor onderhavig plan voor acht nieuwe woningen in het landelijk woonmilieu.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: Groene gemeente met lef!

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenraad de 'Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: Groene gemeente met lef!' vastgesteld. De omgevingsvisie is de strategische visie voor de lange termijn voor de hele fysieke leefomgeving van de gemeente Alphen aan den Rijn. In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen, gezondheid en cultureel erfgoed. In de omgevingsvisie is ingegaan op de vraag hoe we onze gemeente zó inrichten dat we bijdragen aan een beter, gezonder en duurzamer leven voor onze inwoners, ondernemers en bezoekers. Waar gaan we wonen en werken, hoe komen we daar, hoe groen zijn onze straten en pleinen en hoe wekken we duurzame energie op?

De omgevingsvisie is als volgt opgebouwd. De missie en de centrale waarden vormen het overkoepelende kader voor de omgevingsvisie. Met deze missie en centrale waarden willen we benadrukken dat het achterliggende doel van ons omgevingsbeleid erop gericht is de kwaliteit van leven voor onze inwoners te verbeteren.

De identiteit en kwaliteiten vormen de volgende laag in onze omgevingsvisie, direct gevolgd door de trends en ontwikkelingen waar we als gemeente de komende jaren voor aan de lat staan. In de omgevingsvisie besteden we ook aandacht aan onze positie in de regio. We zien voordelen in een bredere (regionale) samenwerking, want de oplossing voor de opgaven waar Alphen aan den Rijn voor staat houdt niet op bij de gemeentegrenzen. De resultaten van al deze onderdelen samen leiden tot de volgende vijf integrale thema's:

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

In deze thema's zijn de belangrijkste richtinggevende keuzes uiteengezet. Hiernaast zijn de twintig doelen van de omgevingsvisie samengevat. Dit zijn de doelen waar aan de komende jaren wordt gewerkt. In de omgevingsvisie wordt ook ruimte geboden aan lokale prioriteiten. Per deelgebied (bijvoorbeeld een bepaalde kern of polder) stelt de gemeente prioriteiten. Tot slot beschrijft de omgevingsvisie hoe die doelen worden uitgewerkt.

Woonvisie 2021 - 2025

"Een groene gemeente met lef", dat is de toekomst van de gemeente volgens de gemeentelijke Omgevingsvisie. Van de Greenport en de Groene Hartkwaliteiten van het landschap tot in de groene wijken en kernen, zowel fysiek als in de zin van verduurzaming. De gemeente heeft grote ambities. Ook op het gebied van wonen.

De focus in de woonvisie ligt op het thema 'wonen', maar in de visie worden de noodzakelijke verbindingen met relevante aanpalende thema's gelegd:

- *Aansluiting bij en aanvulling op de regionale opgave:* In de hele regio ligt er een forse uitdaging rond woningbouwopgave en versnelling, betaalbaarheid en bijzondere groepen.
- *Sectoraal beleid op aanpalende thema's als Economie, Mobiliteit, Duurzaamheid, Leefbaarheid, Sociaal Domein:* De woonvisie is echter geen vervanging van het sectorale beleid op deze aanpalende thema's. Wel verbindt de visie deze

onderwerpen met het thema wonen, en agendeert zij de gewenste uitwerking voor aanpalende sectoren.

- *Wijk- en dorpsgericht werken:* wonen is voor inwoners een belangrijk onderwerp. Inwoners beleven het wonen niet op gemeentelijk niveau, maar binnen hun wijk of dorp. Een prettig woon- en leefklimaat in de wijken en dorpen is essentieel. De woonvisie geeft richtingen aan voor het wonen in de wijken en dorpen, die in wijk- en dorpsvisies verder uitgewerkt worden. De woonvisie geeft zo een programmatisch kader voor de gewenste ontwikkeling van de gemeente.

De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt in beleid. Het gaat hierin om de volgende thema's:

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

Binnen deze thema's zijn de opgaven benoemd en uitgewerkt.

De woonvisie is daarnaast vooral actiegericht met concrete opgaven voor de komende jaren (looptijd tot en met 2025, met een doorkijk naar 2030). Aan deze opgaven wordt in de woonvisie een uitvoeringsagenda gekoppeld. In de woonvisie wordt de noodzaak geschetst om de stadsranden als locaties voor woningbouw te benutten. Omdat de woonvisie een looptijd heeft tot 2025 en is gericht op de uitvoering in de komende jaren, valt een keuze over deze locaties buiten de scope van de woonvisie. Dit laat onverlet dat de komende jaren de discussie gevoerd moet worden over de stadsranden.

Binnen de ambitie 'Voldoende bereikbare woningen' is de opgave (5) geformuleerd om ruimte te creëren voor kleine huishoudens in de sociale huurvoorraad. Er is immers een duidelijke behoefte bereikbare en niet al te dure woningen. Daarom dient bij een woningbouwproject een deel van de woningen in de gewenste categorieën te worden gebouwd. Dat is bij kleinere projecten niet altijd mogelijk. Voor projecten van 4 tot 19 woningen kan een ontwikkelaar daarom woningen op een andere locatie realiseren of een afdracht doen in het vereveningsfonds. Bij dit project voor 8 woningen is afgesproken om een afdracht te doen in het vereveningsfonds.

Met de voorgenomen ontwikkeling, waarbij een verouderd kantoorperceel plaatsmaakt voor acht woningen, vindt een kwaliteitsslag plaats voor het bebouwingslint. Met het plan worden woningen met een bijzondere woonkwaliteit aan het water aan de voorraad toegevoegd. Het plan houdt daarbij rekening van de bestaande ruimtelijke structuur en de omliggende functies en bebouwing. Tevens vergroot het plan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel.

Bestemmingsplan Limes

De Transformatievisie Oude Rijnzone 2020 is voor het gebied tussen Alphen en Zwammerdam verder uitwerkt. Voor dit gebied is een ontwikkelingsvisie en strategie opgesteld, welke vervolgens planologisch is geborgd in het geldende bestemmingsplan Limes. Een belangrijke doelstelling voor dit gebied is dat deze kernen niet aan elkaar groeien en dat de karakteristiek van het gebied in stand blijft. Het ruimtelijk beleid voor dit gebied is onder meer gericht op:

- een min of meer fysieke scheiding tussen bebouwing van Alphen en Zwammerdam (voorkomen dat dorp en stad aan elkaar groeien);
- versterking van de relatie tussen de Steekterweg en de Oude Rijn. Dit gebeurt door de oever van de rivier op een aantal plaatsen toegankelijk te maken en daar zogenaamde groene vensters te maken. Slechts op enkele plaatsen is nieuwe

bebouwing mogelijk. Voorwaarde daarvoor is wel dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert;

- het behoud van het dorpse karakter van Zwammerdam. Op enkele locaties die vrijkomen door vertrek van bedrijven kunnen woningen worden gebouwd.

In het gebied is een aantal locaties langs de Steekterweg, waaronder het plangebied, aangewezen als locatie waar het te verwachten is dat de bedrijfsfunctie verdwijnt en die door de ligging en de aard van de omgeving geschikt is voor omzetting naar wonen. Bestaande bedrijfslocaties die functioneel en qua uitstraling niet meer voldoen, kunnen worden vervangen door nieuwbouw, mits ze niet samenvallen met de gewenste open plekken. Waar mogelijk wordt in de plannen rekening gehouden met het toegankelijk maken van de oevers.

Conclusie

Het plan voor de bouw van acht woningen in het kantoorgebouw en herinrichting van gebied zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarmee draagt het plan bij aan de doelstellingen van de regionale transformatievisie en het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport (MER) wordt opgesteld. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er kunnen meerdere aanleidingen zijn om een MER op te stellen:

- Indien de activiteit wordt genoemd in het Besluit milieueffectrapportage en uit een beoordeling blijkt dat er mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zijn;
- Indien niet kan worden uitgesloten dat de activiteit een significant effect heeft op Natura 2000 gebieden.

Deze ontwikkelingen komen niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor is geen directe plicht om een milieueffectrapport op te stellen. De ontwikkelingen kunnen echter wel worden geschaard onder de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals opgenomen in onderdeel 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r.. In kolom 2 van dat onderdeel is de volgende m.e.r.-beoordelingsdrempel opgenomen: In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moet het bevoegd gezag, ook voor activiteiten die beneden de m.e.r.-beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of al dan niet een MER opgesteld dient te worden. Dit dient te gebeuren aan de hand van de criteria genoemd in bijlage III bij de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU). Deze criteria omvatten:

- de kenmerken van het project (onder andere omvang en cumulatie);
- de locatie van het project (de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid omgeving);
- soort en kenmerken van het potentiële effect (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben.

Kenmerken van de ontwikkeling

Omvang van het project

Het bouwplan betreft het realiseren van acht woningen in plaats van een kantoorpand en bijbehorende voorzieningen. De zone tussen de woningen en de rijbaan wordt heringericht. Het projectgebied heeft een oppervlak van ca. 2.600 m².

De cumulatie met andere projecten

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De woningen worden voorzien van een warmtepomp en de daken worden voorzien van pv-panelen.

Verontreiniging en hinder

Gezien de geringe aard en omvang van de ontwikkelingen is geen sprake van een noemenswaardige toename van verontreiniging en hinder.

Risico van ongevallen

Dit plan brengt geen in het risico op ongevallen tewees.

Plaats van de ontwikkeling

Het bestaande grondgebruik

Op het perceel bevindt zich momenteel een kantoorpand en bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerterrein. Ook bevindt zich hier een transformatorhuisje.

Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratieve vermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen natuurlijke hulpbronnen aanwezig waarvan bekend is dat die bij de nieuwe ontwikkelingen zullen worden gebruikt/aangetast.

Het opname vermogen van het natuurlijke milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/ Richtlijnegebied, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historische cultureel of archeologische gebieden van belang

Het perceel ligt in een bestaand bebouwingslint met een gemiddelde of lagere bevolkingsdichtheid. Gevoelige natuurgebieden of andere gebieden die wettelijk zijn beschermd, liggen op een dusdanige grote afstand, dat deze ontwikkelingen daar geen negatieve invloed op hebben. Dit blijkt ook uit het bijgevoegde ecologisch- en het stikstofonderzoek. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er geen (mogelijk aanwezige) archeologische waarden zullen worden bedreigd door het project.

Kenmerken van de potentiële effecten

Bereik van het effect (Geografisch en grootte getroffen bevolking)

Het gebruik van het pand als kantoor wordt gewijzigd naar wonen. Hierbij wordt een verdieping op het bestaande pand gebouwd en de buitenruimte heringericht. Gelet op de beperkte uitbreiding van het gebouw, de afstand tot de omliggende functies en bebouwing en er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt geconcludeerd dat het effect beperkt zo niet nihil is en de bevolking hierdoor niet zal worden getroffen.

Grensoverschrijdend karakter

In de diverse verrichtte onderzoeken zijn ook de effecten buiten het plangebied onderzocht en beoordeeld. Hieruit zijn geen beperkingen gebleken. Er is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter.

Orde van grootte en complexiteit effect

De effecten kunnen als niet groot en niet complex worden beschouwd.

Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect

Het bestaande kantoorpand wordt gesloopt en er zullen 8 nieuwe woningen op het perceel worden gebouwd. Dit is een onomkeerbaar effect. Er zal verder sprake zijn van een gebruikelijk bouwjaar. In theorie kunnen woningen op langere termijn echter ook weer worden verbouwd of gesloopt.

Conclusie

Het plan leidt niet tot significante gevolgen voor de leefomgeving en een milieueffectrapport is niet nodig. Gelet op het bovenstaande is er reden om aan te nemen dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De resultaten van de onderzochte milieuaspecten in de andere paragrafen van dit hoofdstuk onderbouwen deze conclusie. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het plan. Het uitvoeren van een m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Situatie plangebied

Uit de Atlas van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) blijkt dat het plangebied gelegen is in de zone 8B: "Lintbebouwing Oude Rijn". De functieklassering van deze zone is 'wonen'; de kwaliteit van de bovengrond bij ontgraven is voor deze zone vastgesteld op "industrie". De locatie ligt verder in een contour voor diffuse spoed (rood, verkennend onderzoek bij wonen met tuin).

Uit eerder onderzoek is verontreiniging geconstateerd, maar er was geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. Begin 1998 zijn verontreinigingen geconstateerd. Er zijn lichte restverontreinigingen in de grond ter hoogte van de perceelsgrens achtergebleven vanwege civieltechnische redenen. In kern van de verontreiniging is na sanering nog een licht verhoogd gehalte xylenen in het grondwater aangetoond. Verder is de locatie, voor zover bekend, niet verdacht op het voorkomen van (niet-gesprongen) explosieven/bommen.

Omdat de functie van het perceel wijzigt van kantoor naar wonen, is recent een historisch vooronderzoek uitgevoerd door Hoste Milieutechniek, zie bijlage 1. Het doel van dit historisch vooronderzoek is een risico-inschatting te maken inzake de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie. Indien blijkt dat de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging is vervolgonderzoek in een wettelijk kader niet noodzakelijk en bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen herbestemming. Indien de locatie wel verdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 te worden uitgevoerd om te bepalen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

In het historisch vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie gelegen is in een zone 'diffuse spoed' waarbij de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek, d.d. 1-12-2022, uitgevoerd, welke als bijlage 11 is toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de bodem plaatselijk sprake is van een loodverontreiniging en een verhoogd gehalte aan asbest. Daarom is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 12. Uit het onderzoek blijkt dat de met lood verontreinigde grond boven de waarde uitkomt en deze zal moeten worden gesaneerd. Dit is niet het geval voor asbesthoudende grond, omdat de waarde niet wordt overschreden. Met dit onderzoek is de bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht voor het opstellen van

een plan van aanpak voor sanerende maatregelen voor de met lood verontreinigde grond. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Aanbevolen wordt voorafgaand aan de werkzaamheden de begrenzing in noord-oostelijke richting nog nader te bepalen.

Conclusie

Op basis van de huidige gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, spoorweglawaai en wegverkeerslawaai.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn aan geen gezoneerde industrieterreinen of bedrijven aanwezig, zodat er geen verplichting tot nader onderzoek geldt.

Spoorweglawaai

Parallel aan de N11 ligt de spoorlijn Alphen a/d Rijn – Woerden. Voor de spoorlijn geldt een zone van 280 meter. Het plangebied ligt op ca. 630 meter uit de spoorlijn, zodat er geen verplichting tot nader onderzoek geldt.

Wegverkeerslawaai

Wat betreft wegverkeerslawaai heeft iedere weg, op grond van de Wet geluidhinder, een zone aan weerszijden van de weg met een breedte die afhankelijk is van de inrichting van die weg (artikel 74 Wgh), zie onderstaande tabel. De zone is van belang voor 'nieuwe situaties'. In de tabel is een overzicht gegeven van de zonebreedtes.

Aantal rijstroken	Zonebreedte in meters
Stedelijk gebied	
1 of 2	200
3 of meer	350
Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	250
3 of 4	400
5 of meer	600

Tabel 3 Zonebreedtes

Indien een planologische procedure binnen de zone van een weg nieuwe geluidsgevoelige objecten of bestemmingen toestaat, zal een akoestisch onderzoek uitgevoerd dienen te worden naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten of bestemmingen. De geluidbelasting op de gevel mag niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tevens dient de doeltreffendheid van geluidsbeperkende maatregelen te worden onderzocht waardoor de geluidsbelasting kan worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan wel de maximaal toelaatbare hogere waarde.

Bij het bepalen van geluidsbeperkende maatregelen geldt de volgorde van voorkeur:

- 1) Bronmaatregelen.
- 2) Overdrachtsmaatregelen.
- 3) Gevelmaatregelen.

Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder kan het College van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen dan de voorkeursgrenswaarde. Dit kan alleen in dié gevallen waarin maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren stuit van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is dat de geluidsbelasting binnen de geluidsgevoelige ruimten de maximaal toelaatbare waarden niet overschrijdt.

Situatie: Nieuwe woning/ bestaande weg	Voorkeursgrenswaarde	Hoogst toelaatbare gevelbelasting met onthefing	Hoogst toelaatbaar binnenniveau
Nieuw te bouwen woningen	48 dB	Stedelijk: 63 dB Buitenstedelijk: 53 dB	33 dB
Nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning	48 dB	Stedelijk: n.v.t. Buitenstedelijk 58 dB	33 dB
Vervangende nieuwbouw	48 dB	Stedelijk: 68 dB Buitenstedelijk: 58 dB	33 dB

Tabel Grenswaarden wegverkeerslawaai nieuwe woning en bestaande weg

Buitenstedelijk gebied heeft betrekking op het gebied buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom voor zover het gebied gelegen is langs een autoweg of autosnelweg. Binnenstedelijk gebied heeft betrekking op het gebied binnen de bebouwde kom langs lokale wegen niet zijnde een autoweg of autosnelweg. Voor de volgende wegen gelden geen zones:

- wegen die binnen een woonerf en met een maximum rijsnelheid van 30 km/h.

De gemeente heeft de Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland van 8 oktober 2018 vastgesteld. In deze beleidsregel staan voorwaarden weergegeven waaronder burgemeester en wethouders een hogere waarde mogen verlenen. In onderstaande tabel is het toetsingskader van het gemeentelijk hogere waarde beleid ten behoeve van wegverkeer opgenomen.

Geluidsbelasting wegverkeer	Voorwaarden Hogere Waarde beleid
< 48 dB	Voldoet aan voorkeursgrenswaarde geen hogere waarde nodig en geen aanvullende voorwaarden vereist
48-53 dB	Hogere grenswaarde nodig, geen aanvullende voorwaarden vereist
53-63 dB	Hogere grenswaarden nodig én aanvullende voorwaarden zoals geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte vereist

Beoordeling

De N11 bestaat uit 4 rijbanen, waarbij een zone geldt van 400 meter, zie tabel 3. De grens van het plangebied ligt echter op ca. 700 meter uit de zijkant van de rijbaan van de N11. Het is derhalve niet vereist de geluidssituatie als gevolg van de N11 te onderzoeken.

De relevante wegen betreffen de Steekterweg, de Kortsteekterweg en het Goudse Rijpad. De Steekterweg en de Kortsteekterweg hebben een 60 km/h regime. Het Goudse Rijpad betreft

een 30 km/h weg en valt niet onder het toetsingskader van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/h weg is onderzocht ten behoeve van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Op 20 maart 2024 heeft HGO advies een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit de berekeningen blijkt dat de berekende waarden op de woningen op sommige toetspunten op de voor- en zijgevels de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai (48 dB) overschrijden, en voor de Steekterweg tevens de maximaal vast te stellen hogere waarde voor deze locatie, zijnde 53 dB op de voorgevel (zuidzijde). De voorgevel van alle woningen dienen als dove gevel te worden uitgevoerd. In onderstaande tabel is weergegeven wat de hoogst berekende waarde voor die gevels is. In de tabel daaronder is aangegeven voor welke toetspunten op de zijgevels vaststelling van welke hogere waarden noodzakelijk is.

Weg	Toetspunt	Woning	Hoogte	Max. gevelbelasting	Dove gevel
Steekterweg	TP-ZG1	1	4,5 m	56,6	X
	TP-ZG2	2	4,5 m	56,9	X
	TP-ZG3	3	4,5 m	57,2	X
	TP-ZG4	4	4,5 m	57,3	X
	TP-ZG5	5	4,5 m	57,4	X
	TP-ZG6	6	4,5 m	57,2	X
	TP-ZG7	7	4,5 m	57,3	X
	TP-ZG8	8	4,5 m	57,3	X

Woning	Gevel	Toetspunt / hoogte		Hogere waarde*
		TP	Hoogte	
1	Westgevel	TP-WGn1	1,5 m	49
			4,5 m	51
			7,5 m	50
		TP-WGz1	1,5 m	52
			4,5 m	53
			7,5 m	53
2	Oostgevel	TP-OGn2	1,5 m	--
			4,5 m	--
			7,5 m	49
		TP-OGz2	1,5 m	--
			4,5 m	53
			7,5 m	53
3	Westgevel	TP-WGn3	1,5 m	--
			1,5 m	49
			4,5 m	49
		TP-WGz3	7,5 m	--
			1,5 m	53
			4,5 m	53
4	Opstgevel	TP-OGz4	7,5 m	--
			1,5 m	53
			4,5 m	52
			7,5 m	52
5	Oostgevel	TP-WGz5	1,5 m	52
			4,5 m	52
			1,5 m	--
			1,5 m	--
6	Westgevel	TP-OGn6	1,5 m	--
			1,5 m	--
			4,5 m	49
		TP-OGz6	7,5 m	--
			1,5 m	53
			4,5 m	53
7	Oostgevel	TP-WGn7	7,5 m	--
			1,5 m	49
			4,5 m	49
		TP-WGz7	7,5 m	--
			1,5 m	53
			4,5 m	53
8	Westgevel	TP-OGn6	1,5 m	--
			1,5 m	51
			4,5 m	51
		TP-OGz6	7,5 m	--
			1,5 m	53
			4,5 m	53

Geluidsluwe gevel

Uit de berekeningen blijkt dat alle woningen in het bezit zijn van een geluidsluwe achtergevel. De maximale gevelbelasting op de achtergevel bedraagt 43 dB ten gevolge van de Kortsteekterweg. Cumulatief bedraagt deze eveneens 43 dB. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland. 2018 Regio Midden-Holland (V3 / 08-10-18).

Cumulatieve geluidsbelasting

De maximaal berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 62 dB excl. aftrek Art 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de landelijk gehanteerde plafondwaarde van 65 dB. Deze geluidbelasting kan worden gehanteerd in de procedure voor het vaststellen van hogere waarden. Hierbij geldt de wettelijk verplichte een afweging te maken over de acceptatie van de gecumuleerde geluidsbelasting.

Afweging maatregelen

Met betrekking tot de afweging voor maatregelen voor de nieuw te realiseren woningen dienen stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aspecten te worden meegenomen. De afweging van deze maatregelen is weergegeven in hoofdstuk 6 'Afweging maatregelen' van het rapport, zie bijlage 2.

Akoestische Maatregelen

Gelet op de overschrijding van de maximale hogere grenswaarde dienen er akoestische maatregelen te worden toegepast. Na afweging van maatregelen is geconcludeerd dat het toepassen van dove gevels voor de zuidgevel voor deze specifieke situatie de meest geschikte maatregel is. Zie tevens bovenstaande tabel. Dit betreft alleen de voorgevel van de woningen.

Gevelisolatie

Door HGO advies is een akoestisch onderzoek, d.d. 4-7-2024, naar de geluidswering van de gevels naar aanleiding van wegverkeerslawaaï opgesteld, zie bijlage 3. Uit de berekeningen blijkt dat binnen de relevante geluidsgevoelige ruimten van de woningen met de aangegeven (of vergelijkbare) materialen en constructies wordt voldaan aan de minimale karakteristieke geluidswering (GA;K).

Hogere waarden

Voor de realisatie van de woningen op deze locatie dienen voor de zijgevels hogere waarden en voor de voorgevel een dove gevel te worden vastgesteld/toegepast. De hogere waarden bedragen tussen de 49 en 53 dB, zie ook tabel 10.2 in bijlage 2. Hierbij is rekening gehouden met het aspect geluidsluwe gevel als weergegeven in de door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) opgestelde Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland (V3 / 08-10-18) opgesteld.

Goede ruimtelijke ordening

Gelet op de berekende gecumuleerde geluidsbelasting van 62 dB en het landelijk gehanteerde plafond van 65 dB is er bij deze ontwikkeling tevens sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder en Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland, nadat een procedure voor hogere grenswaarden is doorlopen.

4.4 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's.

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

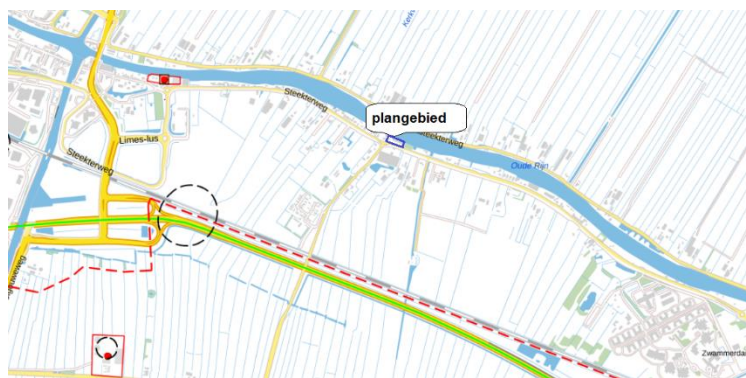
De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Beoordeling

De risicokaart op de website www.risicokaart.nl is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat nabij het plangebied geen relevante inrichten of bedrijven, transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor en/of andere zones of veiligheidsafstanden aanwezig zijn.



Afbeelding uitsnede risicokaart

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het realiseren van de ontwikkelingen.

4.5 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd.

Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan maakt realisatie van zes woningen en twee appartementen mogelijk en draagt derhalve niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Woon- en leefklimaat

Voor het bouwplan is het tevens relevant om te weten of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is inzicht gewenst in de huidige luchtkwaliteit.

De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). Voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 microgram per m³. Voor fijnstof (PM 2.5) is dat 25 microgram per m³. Op basis van de NSL-monitoringstool van het Rijk blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden.

In de NSL-monitoringstool wordt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide en fijn stof inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de concentratie stikstofdioxide in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Tevens wordt aan de uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide voldaan, aangezien deze pas vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ wordt overschreden.

Uit de de NSL-monitoringstool blijkt ook dat de concentratie fijnstof (PM_{2.5}) in het plangebied kleiner is dan 20 microgram per m³. Tevens blijkt ook dat de concentratie fijnstof (PM₁₀) in het plangebied kleiner is dan 35 microgram per m³. Dit betekent dat de

jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden. Tevens wordt het maximum aantal overschrijdingen van 35 dagen niet wordt overschreden.

Conclusie

De ontwikkelingen in dit bouwplan dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, aangezien de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een acceptabele kwaliteit van het leefmilieu wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Bij het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming in een zone van een gezoneerd bedrijventerrein is de Wet geluidhinder van toepassing. In dat geval dient de geluidsbelasting van het bedrijventerrein op de gevoelige bestemming te worden berekend, waarbij moet worden uitgegaan van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Een uitzondering geldt voor zogenaamde 'dove gevels', welke niet aan de grenswaarde in de Wet geluidhinder hoeven te worden getoetst.

Bij het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming nabij een bedrijf die niet gelegen is op een gezoneerd bedrijventerrein is de Wet geluidhinder niet van toepassing. In deze situatie zijn in de ruimtelijke onderbouwing voor het aspect geluid de volgende punten van belang:

- Een aanvaardbaar akoestisch klimaat bij de nieuwe geluidsgevoelige bestemming.
- De planologische rechten (akoestische mogelijkheden) van het bestemmingsplan voor het perceel waarop het bestaande bedrijf is gevestigd.
- De "akoestische milieubelangen" van het bestaande bedrijf in de milieuvergunning of op basis van het Activiteitenbesluit.

Beoordeling planologische mogelijkheden

In de omgeving van het plangebied zijn aan de Steekterweg en het Goudse Rijkpad enkele bedrijven aanwezig. Er is sprake van de aanwezigheid van diverse functies, zoals wonen, (agrarische) bedrijven en maatschappelijke functies, infrastructuur (rijbaan Steekterweg) en een drukke vaarweg. Het plangebied is dus geen rustige woonwijk of buitengebied, maar een locatie met een verhoogd geluidsniveau ten gevolge van de aanwezige bedrijvigheid, infrastructuur en vaarweg. Dit kan worden aangemerkt als gemengd gebied.

Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is het bedrijfsperceel aan de Steekterweg 37a/39 maatgevend. Het betreft geen gezoneerd bedrijventerrein, zodat de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Op het bedrijfsperceel zijn op grond van het geldende bestemmingsplan bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van

Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De richtafstand voor dergelijke categorie bedrijven in gemengd gebied bedraagt 50 meter. De afstand van de nieuwe woningen tot de grens van het bedrijfsperceel bedraagt ca. 25 meter en tot het bedrijfsgebouw ca. 58 meter. Het plangebied ligt dus binnen de richtafstand.

Op het bedrijfsperceel Steekterweg 37a/39 geldt de bestemming 'Bedrijf' waar bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. In de huidige situatie staat direct langs de rijbaan aan de Steekterweg 39 een klein gebouw. Dit gebouw heeft het uiterlijk van een woning. Het geldende bestemmingsplan heeft strak rondom dat kleine gebouw een bouwvlak toegekend, maar staat hier echter geen bedrijfswoning toe. Wellicht is hier sprake van een oude bedrijfswoning of kantoor. Het terrein tussen dit kleine gebouw en de daarachter gelegen grote loods heeft de bestemming 'Bedrijf – erf'. Deze gronden zijn bestemd voor onbebouwd erf, verhardingen en parkeervoorzieningen behorende bij bedrijven. De ten zuiden gelegen grote loods, en de unit die ervoor staat, staan binnen het bouwvlak. De afstand van het kantoorgebouw tot de grenzen van het bouwvlak van het bedrijfsperceel zijn als volgt:

- tenminste 30 meter tot het kleine gebouw (bedrijfswoning/kantoor) langs de rijbaan;
- 50 meter tot de (kantoor)unit voor de grote loods;
- 65 meter tot de grote loods.

Het is gezien de geringe omvang van het bouwvlak van het kleine gebouw (woning/kantoor) en de korte afstand tot bestaande woningen aannemelijk dat hier geen zware bedrijfsactiviteiten kunnen (gaan) plaatsvinden. Hier is hooguit een bedrijfswoning of kantoor mogelijk, maar dergelijke 'lichte' functies leveren in het algemeen geen hinder op voor woningen in gemengd gebied.

Op het voorterrein zijn volgens het bestemmingsplan alleen parkeervoorzieningen toegestaan. Hoewel in theorie op het gehele voorterrein mag worden gereden veroorzaken optrekkende en remmende voertuigen het meeste lawaai. Dit vindt hoofdzakelijk bij de bedrijfsloods en de inrit plaats. Deze inrit ligt aan de westzijde van het bedrijfsperceel. Tegenover deze inrit staat de woning Steekterweg 43. Een bedrijf dient bij bedrijfsactiviteiten reeds rekening te houden met deze bestaande woning en deze is dus maatgevend voor het Activiteitenbesluit (thans Besluit activiteiten leefomgeving). Doordat die woning op een aanzienlijk kortere afstand staat wordt er geen hinder bij de nieuw te bouwen woningen verwacht. Verder zijn de verkeersbewegingen op de rijbaan van de Steekterweg maatgevend voor de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen en niet de rijbewegingen op het bedrijfsperceel. Aangezien de nieuwe woningen worden voorzien van een dove voorgevel leiden verkeersbewegingen op het bedrijfsperceel niet tot onaanvaardbare hinder.

Het overige bouwvlak van het bedrijf, waarbinnen de grote loods en de unit er voor zijn gebouwd, ligt op 50 meter van de nieuw te bouwen woningen en daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. De toegestane bedrijfsactiviteiten in de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bevatten naast geluid geen andere hindertype, zoals geur, stof en gevaar, met een vergelijkbare richtafstand van 50 meter. Bovendien kunnen dergelijke hindertypen eenvoudig worden voorkomen door de betreffende bedrijfsactiviteiten in pandig en met gesloten deuren en ramen te laten plaatsvinden en/of een andere afvoer of het punt daarvoor te verleggen. De planologische rechten worden derhalve niet onredelijk beperkt.

Nader onderzoek

Om zoveel mogelijk rekening te houden met het bedrijfsperceel Steekterweg 37a en 39 is nader onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van het bedrijf op de nieuwe woningen. Zo is het geluid van bedrijfsactiviteiten, die planologisch maximaal zijn toegestaan, nader onderzocht, zie bijlage 4. Daarnaast is het geluid van het laden en lossen op het voorterrein van het bedrijfsperceel onderzocht, zie bijlage 5. Uit deze onderzoeken blijkt dat de geluidsbelasting door bedrijfsactiviteiten de normering van het Activiteitenbesluit niet overschrijdt. Dit betreffen de oostelijke en westelijke gevels. De zuidelijke gevel hoeft namelijk niet te worden getoetst, omdat deze als dove gevel wordt uitgevoerd. Tevens blijkt dat de geluidsbelasting van de huidige bekende en gemelde bedrijfssituatie voor het laden en lossen op de nieuwe woningen momenteel voldoet. Ook bij wijziging van die bedrijfssituatie voor activiteiten in de nachtperiode blijft dat mogelijk via een maatwerkvoorschrift. Belangrijk daarbij is het onderzoek (zie bijlage 3) waaruit blijkt dat de toegepaste isolatie van de woningen toereikend is om te voldoen aan de norm voor de geluidswaarde in de woningen. Verder is het ook relevant om te vermelden dat er bestaande woningen in de omgeving aanwezig zijn die in veel gevallen maatgevend zijn voor de bedrijfsactiviteiten op het perceel.

Gelet hierop wordt voor alle te toetsen zijden van de woningen voldaan aan het aspect goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling geurhinder

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. Ten noorden van het plangebied liggen aan de overzijde van de Oude Rijn enkele agrarische bedrijven. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tot geurgevoelige objecten in het buitengebied ten minste 50 meter te bedragen. De gemeenteraad heeft 26 november 2015 de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2015 vastgesteld. Op grond van deze lokale verordening dient de afstand tot geurgevoelige objecten tenminste 25 meter te bedragen. De afstand tussen het plangebied en deze agrarische bedrijven bedraagt echter meer dan 90 meter. Daarmee wordt voldaan aan de afstand van de lokale geurverordening. Hieraan wordt ook voldaan indien het plangebied binnen de bebouwde kom zou liggen en de afstand ten minste 50 meter zou moeten bedragen.

Conclusie

Er bestaan geen beperkingen vanuit het aspect milieuzonering. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen wordt dan ook als acceptabel beschouwd. Er ontstaat geen onevenredige beperkingen voor derden, zoals omliggende bedrijven.

4.7 Ecologie

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde gebieden en beschermde soorten. Het kan daarom noodzakelijk zijn om vooraf onderzoek te verrichten naar mogelijke effecten.

Situatie plangebied

Het bestaande kantoorpand wordt gesloopt en er worden 8 woningen gebouwd. Dat kan in theorie nadelige gevolgen voor soorten en natuurgebieden hebben. Daarom is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd door het bureau Watersnip, die als bijlage 6 is bijgevoegd. Bij dat onderzoek is toen uitgegaan van een eerder plan met 7 vrijstaande woningen, maar kan ook voor het huidige plan wordt gebruikt. Uit dit onderzoek blijkt dat er meerdere soorten niet in of nabij het plangebied voorkomen. Voor meerdere soorten die wel kunnen voorkomen is het plangebied niet geschikt als leef-, foerageer-, voortplantings- en/of overwinteringsgebied of er geldt een algemene vrijstelling in de wet. Ten aanzien van vier beschermde soorten wordt het volgende geconcludeerd:

- Vogels: Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een ter zake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Huismus: In het trafohuisje zijn in eerste instantie huismusnesten aangetroffen en is nader onderzoek geadviseerd. Hiervoor is een aanvullende notitie in de bijlagen van het onderzoek toegevoegd. Enige tijd geleden is de buitenbekleding van het trafohuis echter vervangen door de eigenaar Alliander. Hierdoor zijn er geen broedmogelijkheden meer. Ten aanzien van het leefgebied worden maatregelen geadviseerd, zoals het aanplanten van een heg met geschikte soorten (klimop, Egelantier, Liguster en Beuk). De opzet van het plan bevat echter weinig mogelijkheden hiervoor. Mogelijk wordt de grens tussen de voortuinen en het trottoir voorzien van een (beuken)haag.
- Rugstreeppad: Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
- Vleermuizen: Voor het verkrijgen van zekerheid ten aanzien van het voorkomen van vleermuizen is geadviseerd om een uitgebreid vleermuisonderzoek uit te voeren, waarbij de nadruk dient te liggen op de aanwezigheid van rust- en verblijfplaatsen in de bestaande bebouwing. Dit onderzoek is uitgevoerd, zie hieronder.

Aanvullend wordt geadviseerd de algemene zorgplicht in acht te nemen en negatieve gevolgen voor flora en/of fauna zoveel mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Aanvullend vleermuisonderzoek

In de periode mei tot september 2022 is een aanvullend onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage 7 is bijgevoegd. Tijdens het onderzoek is het volgende bij het kantoorpand aangetroffen:

Verblijfplaatsen

- één zomerverblijf van twee Gewone dwergvleermuizen;

- één paarverblijf van de Ruige dwergvleermuis;
- één paarverblijf van de Gewone dwergvleermuis;
- zekerheidshalve kan worden aangenomen dat de aangetroffen verblijven van de Gewone dwergvleermuis ook als winterverblijfplaats in gebruik zijn.

Aantallen

- Gewone dwergvleermuis: 2 tot 5 exemplaren, foeragerend en baltsend
- Ruige dwergvleermuis: 3 tot 5 exemplaren, foeragerend en baltsend
- Laatvlieger: 1 overvliegend
- Rosse vleermuis: 2 overvliegend

Mitigerende- en compenserende maatregelen

Voor het verwijderen van verblijfplaatsen van Gewone – en Ruige dwergvleermuis dienen mitigerende en compenserende maatregelen te worden genomen, om te voorkomen dat er achteruitgang van de huidige populaties van deze soorten plaatsvindt. De maatregelen zijn in het rapport (bijlage 8) beschreven. Onder andere worden de volgende maatregelen genomen:

- opstellen ecologisch werkprotocol;
- plaatsen van twaalf tijdelijke kasten;
- werken buiten de kwetsbare periode:
- begeleiding van vleermuisdeskundige
- twaalf permanente voorzieningen in nieuwbouw, bijvoorbeeld inbouwkasten, verblijfplaatsen achter gevelbetimmering, in daklijsten of achter boeiboorden.

Inmiddels is het plan gewijzigd en zal het kantoorpand worden gesloopt. Er zijn inmiddels al twaalf vleermuis kasten opgehangen, zes tijdelijke kasten in de groenstrook aan de overzijde van de rijbaan en zes kasten aan de woning Steekterweg 102. Daarnaast is een ecologisch werkprotocol opgesteld, zie bijlage 13.

In het kader van de soortenbescherming is van het bevoegd gezag een verklaring van geen bezwaar (vvgb) of ontheffing voor vleermuizen benodigd. Deze is reeds door de gemeente aangevraagd.

Overig

Tijdens het veldbezoek van mei-juli zijn er visdiefjes en scholeksters aangetroffen op het gebouw. De visdiefjes waren zeer territoriaal, ook naar onze veldmedewerkers toe. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat deze broeden op het dak. Met de sloop dient hiermee rekening gehouden te worden. Sloop kan alleen plaatsvinden buiten het broedseizoen.

Stikstof

Ondanks de transformatie van het kantoorgebouw naar woningen kan nog niet met zekerheid worden uitgesloten dat in het stikstofgevoelig Natura 2000-gebied De Nieuwkoopse Plassen & De Haeck een toename van de depositie plaatsvindt. Daarom is een stikstofberekening uitgevoerd, zie bijlage 9. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een significant negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het plan niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

4.8 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap heeft een visie opgesteld waarin zij hun toekomstbeeld hebben beschreven en wat ze daarin belangrijk vinden. Hierin zijn 5 maatschappelijke opgaves benoemd:

- bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- tegengaan van bodemdaling
- versterking van de biodiversiteit;
- energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Het hoogheemraadschap heeft hiervoor een interactieve visiekaart opgesteld.

Daarnaast heeft het hoogheemraadschap het Waterbeheerprogramma 6 opgesteld. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028.

Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur

Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij oppervlaktewater, dijken en gemalen.

In de waterschapsverordening zijn o.a. regels opgenomen over bouwen. Zo geldt er onder andere een vergunningplicht voor een ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 5.000 m². Wanneer het verhard oppervlak toeneemt met minimaal 500 en maximaal 5.000 m² is er geen vergunning nodig, maar eventueel een meldingsplicht er gelden daarbij voorwaarden. Verder is bepaald dat tuinen voor een bepaald percentage aan verharding meetellen indien er meer dan elf woningen worden gebouwd. Ook gelden er regels voor activiteiten zoals het bouwen bij een waterkering en bouwen van steigers.

Riolering en afkoppelen

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

In het Gemeentelijk Watertaken Programma is beschreven hoe de gemeente daar invulling aan geeft en wat relevant is bij ontwikkelingen en activiteiten.

Beoordeling

Het plan voorziet in sloop van het kantoorgebouw en de bouwen van acht nieuwe woningen met een parkeercoffert. In huidige situatie is in het plangebied ca. 1.507 m² aan verhard oppervlak aanwezig in de vorm van het kantoorgebouw, transformatorhuis en parkeerterrein. Langs het kantoorpand zijn twee groenstroken aanwezig, die grenzen aan de oever (ca. 5 meter breed) en de rijbaan. Deze laatste genoemde strook heeft de bestemming 'Verkeer'. De rest van het plangebied heeft thans de bestemming 'Kantoor' en bevat geen beperkingen ten aanzien van verharding. Dit houdt in dat het perceel geheel mag worden verhard.

In de nieuwe situatie maakt het kantoorgebouw plaats voor acht woningen met voor- en achtererf, bergingen en parkeren. Het oppervlak aan bebouwing is in de nieuwe situatie ongeveer gelijk aan de huidige situatie en bedraagt ca. 784 m². Dit betreft de woningen, garages, bergingen en transformatorhuis. De parkeerplaatsen worden voorzien van oppervlakteverharding, ca. 186 m². De voortuinen van de woningen bestaan deels uit waterdoorlatende bestrating (367 m²) en een onverhard gedeelte (ca. 106 m²). De overige zij- en achtererven zijn ca. 924 m² groot en worden aangemerkt als onverhard. Dit is in lijn met de waterschapsverordening aangezien er niet meer dan elf woningen worden gebouwd. Hieronder is een overzicht opgenomen van het verhard oppervlak in de bestaande en nieuwe situatie.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Onverhard	861 m ²	1.031 m ²
Verhard	740 m ²	186 m ²
Waterdoorlatende bestrating	-	367 m ²
Bebouwing	767 m ²	784 m ²
Totaal	2.368 m ²	2.368 m ²



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

De planologische situatie leidt niet tot een toename van verhard oppervlak, omdat verharding van het gehele perceel was toegestaan. Ook in de feitelijke situatie zal niet zo snel sprake zijn van een toename aan verharding van meer dan 500 m². Indien dat door wijziging van het plan wel het geval is kan er op basis van de waterschapsverordening een meldingsplicht gelden met bijbehorende voorwaarden.

De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het riool grenzend aan het plangebied. Het hemelwater vanaf de nieuwbouw (daken) is afgekoppeld van het riool en wordt direct afgevoerd naar de Oude Rijn. Er zijn geen wijzigingen bekend ten aanzien van het grondwater.

Op de digitale kaarten van het Hoogheemraadschap liggen twee kleine hoekjes van het plangebied binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Echter wordt binnen deze zone geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

Voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling is op grond van de regels instemming van hoogheemraadschap van Rijnland vereist. Conform de 'ja, tenzij' benadering vallen

handelingen met een klein risico onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist.



Afbeelding uitsnede digitale kaart Hoogheemraadschap van Rijnland

Voorafstemming voormalig plan

Voor een eerder plan is op 7 juli 2019 de watertoets doorlopen. Toen was nog sprake van de bouw van zeven woningen. Uit die watertoets volgde dat het plangebied deels in de beschermingszone van de regionale waterkering ligt. Het Hoogheemraadschap van Rijnland concludeerde toen op basis van de watertoets dat zij een waterbelang heeft en verzocht het plan bij haar in te dienen. Na rekening te hebben houden met de belangen heeft het Hoogheemraadschap toen op 15 oktober 2019 per mail met een aantal opmerkingen een positief wateradvies voor het toenmalige plan afgegeven.

Conclusie

Het thema water geeft geen beperkingen voor het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het

bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister.

Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Toetsing cultuurhistorie

In mei 2018 heeft de gemeente een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Deze cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid (o.a. planologische borging). Daarnaast kan het inspiratie bieden voor recreatie, erfgoededucatie en PR-marketingstrategieën of ruimtelijk ontwerp (inrichting en beheer).

De cultuurhistorische waardenkaart van Alphen aan den Rijn bestaat uit een aantal digitale producten. Allereerst betreft dit de kaartenset, bestaande uit kenmerkenkaarten voor landschap en gebouwd erfgoed, waarderingskaarten voor landschap en gebouwd erfgoed, een integrale ensemblekaart en een drietal themakaarten. In deze themakaarten wordt nader ingegaan op de aspecten militair erfgoed, Oude Rijn en kernen in de gemeente, en sierteelt in de regio Boskoop.

Voor de verschillende disciplines zijn er vele honderden waardevolle landschappen, landschapselementen, gebouwde objecten en stedenbouwkundige deelgebieden uit de analyse gekomen. Deze zijn verdeeld over een drietal waarderingsklassen: gemiddelde waarde, hoge waarde en zeer hoge waarde.

Het rapport vormt primair een toelichting op deze kaarten. In het laatste hoofdstuk worden bouwstenen voor gemeentelijk erfgoedbeleid gepresenteerd.

Op de verschillende kaarten is het plangebied niet voorzien van een specifieke aanduiding. Tevens zijn binnen het plangebied geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast.

Toetsing archeologie

In het geldende bestemmingsplan 'Limes' is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. In het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', dat op 28 maart 2019 is vastgesteld, heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' vanwege een hoge verwachtingswaarde in de Limeszone (Romeinse Limes). Op basis van de bijbehorende regels zijn ontwikkelingen toegestaan tot 0,3 m onder maaiveld en tot een oppervlak van 100 m².

Het bestaande kantoorpand wordt gesloopt en er worden acht nieuwe woningen gebouwd. De twee westelijke woningen staan buiten de footprint van het kantoorpand. Voor de nieuwe woningen worden heipalen de grond ingebracht. Voor een eerder plan voor het verbouwen van het kantoorpand tot woningen en appartementen is een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd, welke als bijlage 10 is bijgevoegd. In het onderzoek is geconcludeerd dat er door de open ontgraving, die tot maximaal 80 cm -mv zal reiken, geen (mogelijk aanwezige) archeologische waarden zullen worden bedreigd, aangezien het archeologisch niveau dieper dan 120 cm -mv aanwezig is. Door de heipalen zal het niveau in beperkte mate worden aangetast. Aanvullend onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Alphen aan den Rijn.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor het plan.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente wil in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig zijn, met een diversiteit aan plant- en diersoorten. Daarom investeren we in een duurzame toekomst voor de volgende generaties.

Het doel is een leefomgeving waarin inwoners gezond kunnen wonen, werken en leven. Hoe de gemeente dit wil bereiken is uitgewerkt in ambities tot 2030 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Elke 2 jaar wordt dit uitvoeringsprogramma geactualiseerd, zodat kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving.

In het duurzaamheidsprogramma staan 3 ambities centraal:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame energieopwekking en -opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leidt tot minder CO₂ uitstoot.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit. Binnen dit thema richten we ons op onderwerpen als het voorkomen van wateroverlast en hittestress, het inspelen op droogte en bodemdaling en het stimuleren van diversiteit in planten en dieren.
- De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. In een lineaire economie winnen we grondstoffen, gebruiken die voor de productie van artikelen en gooien deze artikelen na gebruik weer weg. In een circulaire economie bestaat geen

afval en gebruiken we grondstoffen telkens opnieuw. We gaan verantwoord om met schaarse grondstoffen, proberen CO₂-uitstoot zoveel mogelijk te voorkomen en ontwikkelen nieuwe verdienmodellen.

In het Duurzaamheidsprogramma 2021 - 2030 staan de ambities tot en met 2030 en het uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2023. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit een algemeen deel en de drie eerder beschreven transitie. Voor elke transitie zijn de maatregelen en acties met de bijbehorende kosten uitgewerkt.

Een ander relevant kader is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET). Sinds het in werking treden van de Wet VET worden nieuwe woningen en kleine bedrijven niet meer voorzien van een gasaansluiting. Vanaf 1 januari 2021 is bovendien de aangescherpte eis voor de energieprestatie van woningen en utiliteitsgebouwen in werking. Vanaf die datum moeten gebouwen Bijna Energie Neutraal Gebouwd (BENG) zijn, en daarmee aan de BENG-norm voldoen.

Kansen

Bij nieuwbouw liggen er kansen om duurzaam en CO₂-neutraal te bouwen. Andere duurzaamheidsaspecten zijn op zo'n moment ook eenvoudig te realiseren. Wettelijk gezien kan er geen verdere verduurzaming worden afgedwongen dan het Bouwbesluit. Door het vervallen van de aansluitplicht voor kleinverbruikers in de Wet voortgang energietransitie is het netwerkbedrijven niet meer toegestaan een aansluiting te realiseren op het aardgasnetwerk. Dit verbod is vanaf 1 juli 2018 van kracht.

De belangrijkste kans voor verduurzaming bij de nieuw te bouwen woningen is te kiezen voor een duurzame wijze van verwarmen. Een goede optie voor verwarming en warmwatervoorziening zonder aardgas is een warmtepomp. Dit is een efficiënte wijze van verwarming. In combinatie met lage temperatuurverwarming (bijvoorbeeld vloerverwarming) en een bodemwarmtewisselaar of warmte- en koudeopslag is het ook mogelijk op een energiezuinige wijze te koelen. Voor warmtepompen is subsidie beschikbaar (ISDE).

In het kader van de ambitie van een energie- en CO₂-neutrale gemeente is het van belang de kansen te benutten voor het opwekken van duurzame energie. Zonne-energie is een belangrijke en breed geaccepteerde optie. De gemeente adviseert om te onderzoeken of zonnepanelen op het dak van de nieuw te bouwen en om te vormen woningen geplaatst kunnen worden, of ze in ieder geval hiervoor geschikt te maken. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de brochure "Stappenplan duurzaam bouwen" uitgegeven over duurzame nieuwbouw voor ontwikkelaars en zelfbouwers.

Architecten die nieuwe woningen ontwerpen kunnen een licentie voor het instrument GPR-gebouw van de gemeente Alphen aan den Rijn krijgen. Met behulp van dit instrument kunnen de gemaakte duurzaamheidskeuzes voor de woningen op een goede manier worden getoetst.

Planspecifiek duurzaamheid

De nieuwe woningen krijgen op grond van de huidige geldende regels geen aansluiting op het aardgasnetwerk. Er is gekozen voor een duurzame en aardgasvrije voorziening in de vorm van een warmtepomp (lucht of grond). Daarnaast moeten de nieuwe woningen voldoen aan de regels voor de EPC-waarde. Hierdoor krijgen de woningen een hoge isolatiewaarde. Op het dak van de woningen worden PV-panelen geplaatst. Met het oog op de

waterhuishouding, -berging en klimaatadaptatie worden enkele groenvakken aangelegd en krijgen de parkeerplaatsen waterdoorlatende bodems.

Planspecifiek klimaatadaptatie

De gemeente heeft zich aangesloten bij het Convenant Klimaatadaptief bouwen in Provincie Zuid-Holland en het Convenant Netwerk Betonketen Groene Hart. Voor de uitvoering van beide convenanten in bouwontwikkelingen zijn standaard bestekken en programma's van eisen beschikbaar. In dat kader heeft de locatie voor wat betreft de toekomstige klimaatbestendigheid en water-robuustheid veel natuurlijke voordelen. Daarom is geen nadere uitwerking gemaakt voor de thema's overstromingsrisico, bodemdaling en hitte.

Ten aanzien van het thema wateroverlast hemelwater en droogte is het relevant dat vanuit het Convenant de eis geldt dat een groot deel van de neerslag van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd. Duurzaam waterbeheer behelst de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk nuttig wordt hergebruikt of tijdelijk wordt vastgehouden.

De kansen hiervoor liggen vooral in het beperken van verharding in de voor- en achtererven. Daarnaast wordt de westelijke parkeercoffer voorzien van halfverharding waar het hemelwater de bodem kan infiltreren. Op die wijze kan een deel van het hemelwater tijdelijk worden vastgehouden en vertraagd worden afgevoerd. Belangrijk is ook dat het bebouwd en verhard oppervlak per saldo niet toeneemt.

Biodiversiteit

Er is reeds een aanbeveling uitgebracht door het bureau Watersnip Advies. Voor deze ontwikkeling geldt de algemene zorgplicht om negatieve gevolgen voor flora en/of fauna zoveel mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Om biodiversiteit te stimuleren zijn vleermuiskasten opgehangen en worden de mogelijkheden bekeken van groen die kansen biedt voor voorkomende soorten.

4.11 Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. Er is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE (rapport Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Alphen aan den Rijn, Saricon bv, 16S140-VO-02, 12 juli 2016). De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Indien men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat gemeenten een exploitatieplan vaststellen of een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten voor gronden waarop een bouwplan plaatsvindt om zodoende de kosten die de gemeente moet maken voor het betreffende bouwplan te verhalen. In artikel 6.2.1 Bro is bepaald welke ontwikkelingen als bouwplan worden aangemerkt. Hieronder valt ook het realiseren van één nieuwe woning. Daarom heeft de gemeente met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en planschade. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd en bestaan er geen redenen meer om een exploitatieplan op te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Voor het planvoornemen heeft overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Het plan is op 8 mei 2024 toegezonden aan de Veiligheidsregio Hollands Midden en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op 17 mei 2024 is het plan aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. De Veiligheidsregio en de provincie hebben gereageerd. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

De provincie heeft op 21 mei 2024 per mail aangegeven akkoord te zijn met het plan. Over de beoogde bergingen is aangegeven dat deze op kortere afstand tot de oever staat dan de voorwaarde van 3 meter. Omdat het hier om een particuliere oever gaat is de provincie bereidt hiervan af te wijken, maar moet de oever in de toekomst wel op dezelfde plek komen. De oever mag in de toekomst niet aan de waterzijde van de huidige oever gemaakt worden. Ook op eerdere plannen voor dit plangebied heeft provincie positief geadviseerd. Onder andere kon de provincie instemmen met het bouwen van een nieuwe steiger binnen de gehanteerde afstand van 2 meter uit de oeverlijn.

De Veiligheidsregio heeft op 16 mei 2024 een advies uitgebracht. Het fysieke veiligheidsniveau vraag nog om een nadere uitwerking. Onderstaande adviespunten leiden naar de verwachting van de Veiligheidsregio tot een acceptabel veiligheidsniveau:

- verzocht wordt de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig, op termijn aan de Veiligheidsregio aan te leveren om een actuele beoordeling van het veiligheidsniveau te maken.
- Gezien het relevante scenario Fakkelfbrand wordt geadviseerd om in de uitwerking ook mogelijkheid tot ontvluchting en risicocommunicatie op te nemen.

Het hoogheemraadschap heeft nu geen reactie gestuurd. Op een eerder plan voor dit perceel heeft het Hoogheemraad toen medegedeeld geen bezwaar te hebben. De waterhuishoudkundige belangen waren niet in het geding, maar voor de werkzaamheden was wel een watervergunning nodig. Wel is naar aanleiding van interne opmerkingen hoofdstuk 4.8 aangevuld en geactualiseerd. Onder andere is het nieuwe beleid en regelgeving van het Hoogheemraadschap opgenomen en is meer informatie over verhard oppervlak toegevoegd.

Participatie met omgeving

De gemeente heeft een lijst met activiteiten vastgesteld waarbij onder de Omgevingswet participatie verplicht is voor initiatiefnemers. Hierin is onder andere opgenomen het toevoegen van wooneenheden. Omdat op de omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling het oude recht van toepassing is en niet de Omgevingswet, is participatie voor dit bouwplan niet verplicht. De gemeente en de initiatiefnemer hechten echter wel veel waarde aan participatie. Daarom heeft de initiatiefnemer de omgeving geïnformeerd over het bouwplan. Op 15 juli 2021 is er een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond is het toenmalige plan toegelicht. Het betrof toen nog het transformeren van het bestaande kantoorgebouw naar 10 appartementen. Toen dit plan niet haalbaar bleek is op 10 januari 2024 aan de omgeving een informatiebrief gestuurd, zie bijlage 14. In deze brief is het nieuwe plan voor vier 2-onder-1 kap woningen is toegelicht en zijn impressies getoond. De omgeving is uitgenodigd om te reageren en vragen te stellen. Daarnaast is er een website voor het project gemaakt die iedereen kan bekijken. De initiatiefnemer heeft hierop positieve reacties ontvangen over het huidige plan. Het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de Oude Rijn aan de Kortsteekterweg 38 is apart geïnformeerd. Ook daaruit is niet gebleken van bezwaren tegen de ontwikkeling.



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl