

Bestemmingsplan

Ambonstraat 5, Alphen aan den Rijn

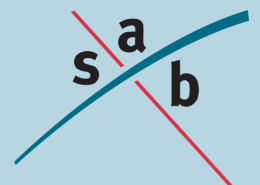
toelichting

Gemeente Alphen aan den Rijn

Datum: 27 september 2018

Projectnummer: 170182

ID: NL.IMRO.0484.Aambonstraat5-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Geschiedenis	7
2.3	Huidige situatie plangebied	8
2.4	Planbeschrijving	9
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Beleid	11
3.2	Milieu	17
3.3	Water	28
3.4	Natuur	30
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	32
3.6	Verkeer en parkeren	34
3.7	Duurzaamheid	35
3.8	Economische uitvoerbaarheid	37
4	Wijze van bestemmen	38
4.1	Algemeen	38
4.2	Methodiek	38
4.3	Bestemmingen	39
5	Procedure	41
5.1	Inpraak en overleg	41
5.2	Zienswijzen	41

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 5: Quick scan natuur
- Bijlage 6: Bomen Effect Rapportage
- Bijlage 7: Nader onderzoek natuur
- Bijlage 8: Vooroverlegnota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Martha Flora heeft het initiatief genomen om op de locatie Ambonstraat 5 in Alphen aan den Rijn een woon-/zorggebouw te realiseren. Hiertoe wordt de bestaande Salvatorikerkerk en het uitvaartcentrum gesloopt.

Het programma bestaat uit 27 zorgstudio's op de begane grond en 1^e verdieping (met bijbehorende voorzieningen als huiskamer, logeerkamer en serviceruimten) en 35 vrije sector appartementen op de 2^e tot en met de 8^e verdieping.

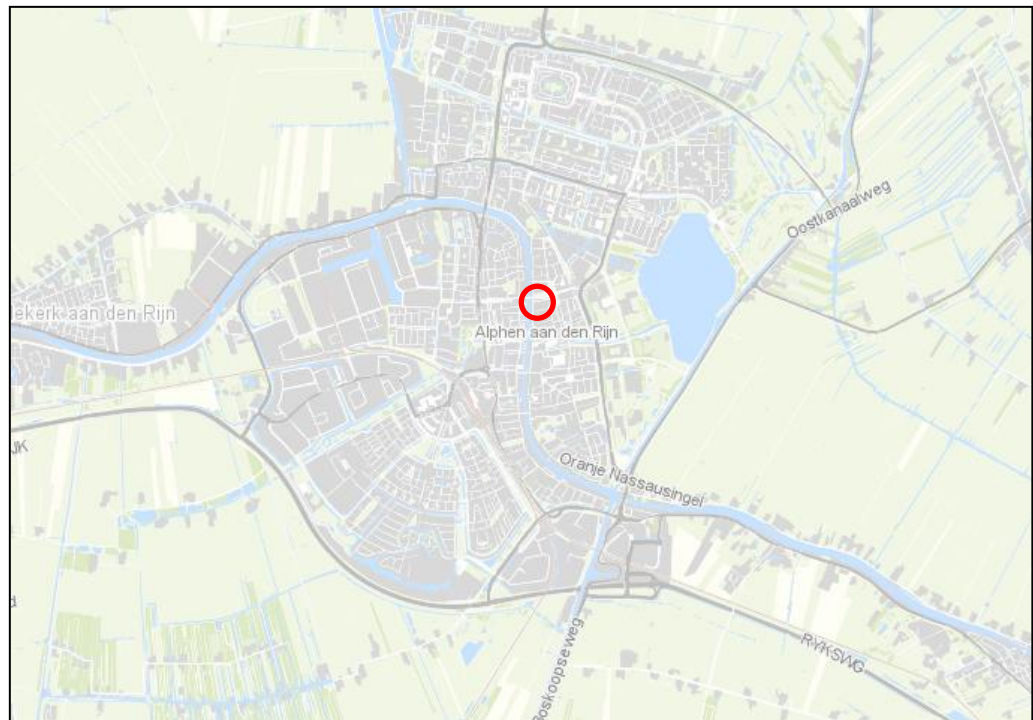
Het woon-/zorggebouw bestaat ter plaatse van het kruispunt van de Willem de Zwijgerlaan / Prinses Irenestraat en de Prins Bernhardlaan uit 9 bouwlagen. De bebouwing langs de Willem de Zwijgerlaan en de Ambonstraat wordt 4 lagen hoog.

De beoogde herontwikkeling in het plangebied is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling en maakt daarmee de ontwikkeling planologisch mogelijk.

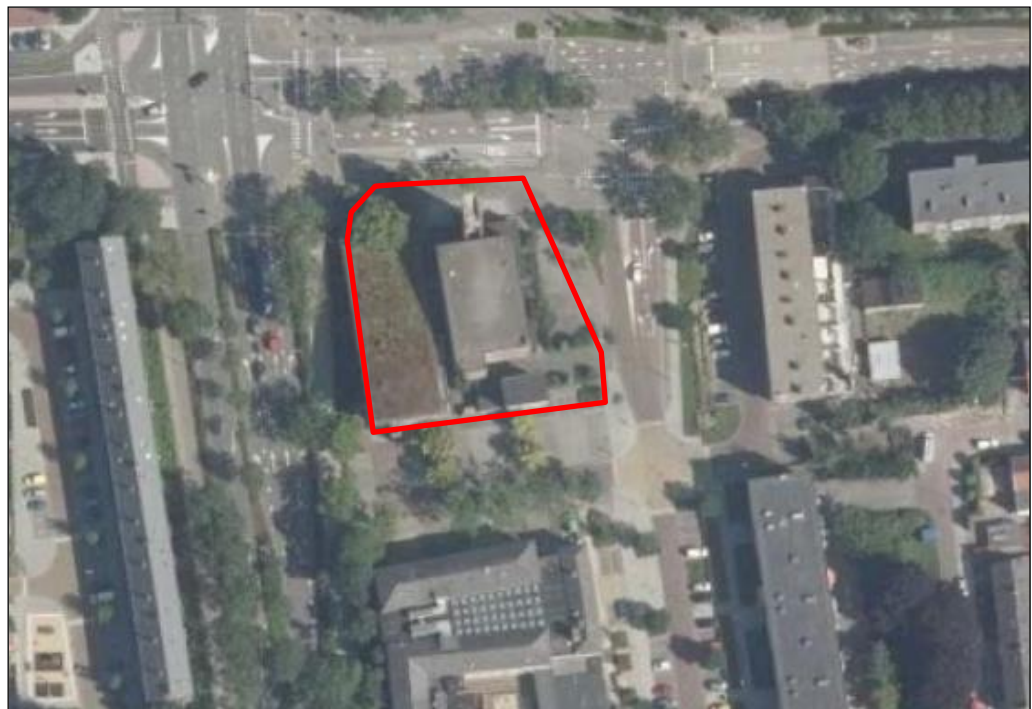
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Brittenrust, ten noorden van het centrum van Alphen aan den Rijn, en wordt begrensd door de Willem de Zwijgerlaan in het noorden, de Ambonstraat in het oosten en het zuiden en de Prins Bernhardstraat in het westen.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd).



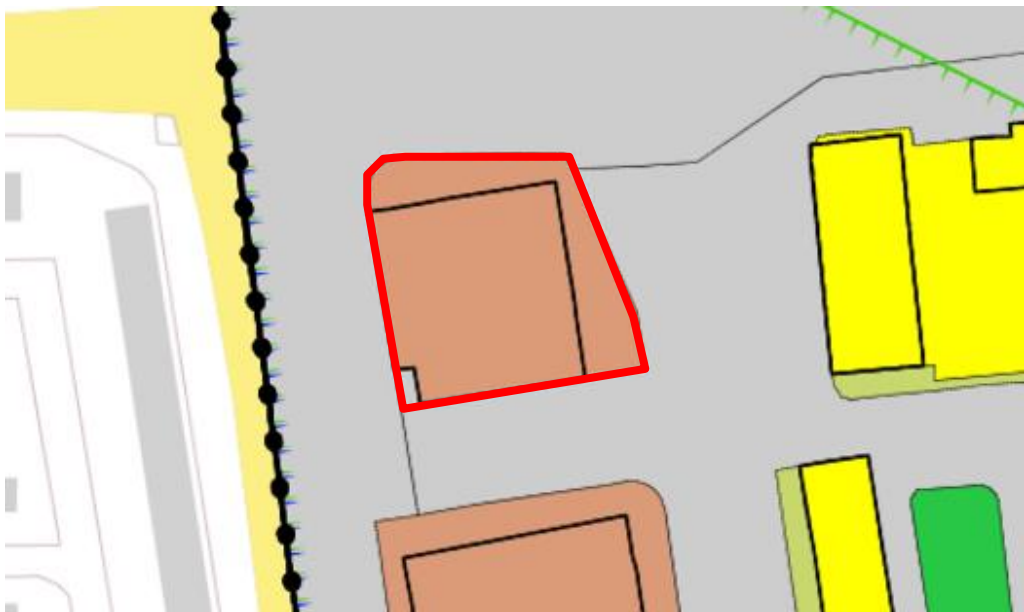
Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Groot Centrum', vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn op 27 september 2012. Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een bouwvlak opgenomen, waar een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt.

Daarnaast gelden er twee gebiedsaanduidingen: een veiligheidszone - straalpad ter bescherming van het straalpad dat is gelegen in het plangebied en een veiligheidszone - bevi. Deze gebiedsaanduiding bepaalt dat binnen de Bevi-contouren geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden en wordt de vestiging van risicovolle bedrijven uitgesloten.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het voorliggende plangebied is daarop met een rode arcering weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Groot Centrum' met aanduiding plangebied in rood.

Naast dit bestemmingsplan 'Groot Centrum' is het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren geldend. Dit betreft een thematische herziening, die ziet op het borgen van de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot parkeren. De van toepassing zijnde regels zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Op basis van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' is het niet toegestaan bebouwing op te richten ten behoeve van de woonfunctie. Bovendien is de nieuwe bebouwing niet passend binnen het opgenomen bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling past daarom niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het (relevante) beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In het navolgende worden de plannen voor het woongebouw aan de Ambonstraat, toegelicht en onderbouwd.

2.2 Geschiedenis

2.2.1 *Historie Alphen aan den Rijn*

Alphen aan den Rijn is ontstaan uit de samenvoeging van Alphen aan de hoge zijde van de Oude Rijn en Oudshoorn en Aarlanderveen aan de lage zijde van de Oude Rijn. De historische ontwikkeling van Alphen aan den Rijn heeft zich van oudsher gericht op de Oude Rijn, waar langs beide oevers de eerste nederzettingen zijn ontstaan. Het water- en wegverkeer op en langs de Oude Rijn is de eerste aanzet geweest tot het ontstaan. Rond 1300 werd een dijk langs de Oude Rijn opgeworpen om het overvloedige water uit het noorden tegen te houden. Zodoende was er sprake van een hoge en een Lage Zijde.

De kern van Alphen, aan de westkant van de Oude Rijn, lag bij de Alphense Brug. Ten zuiden daarvan lag het Hof van Alphen. Oudshoorn en Aarlanderveen lagen in het achterland (Lage Zijde), met de Kromme Aar als scheiding tussen beide.

Oudshoorn en Aarlanderveen breidden zich uit langs de oevers van de Oude Rijn. De Alphense brug bezorgde het verkeer oponthoud. Voor de ontwikkeling van de dorpen was dit gunstig. Met name Alphen ontwikkelde zich tot pleisterplaats, dat een versterking van het centrum betekende. Om de stroming rondom de Alphense Brug te verminderen, werd in 1659 het omloopkanaal aangelegd, door de armen van de Molenvliet te verbreden. Ondanks de veelzijdigheid van nijverheid en industrie, bleef de ruimtelijke structuur dorps.

In de 19^e eeuw verminderde het belang van de Oude Rijn als vaarweg, omdat ook andere vaarroutes werden opengesteld. Rond 1900 kreeg Alphen enigszins stedelijke kenmerken. In deze tijd werd de St. Bonifaciuskerk gebouwd, aan de rand van de kern. De Oude Rijn werd binnen het dorp verbreed. Hiervoor moesten bomenrijen en tuinen wijken om plaats te maken voor kades.

Gemeente Alphen aan den Rijn is in 1918 ontstaan, door de samenvoeging van Aarlanderveen, Alphen en Oudshoorn. Na de Eerste Wereldoorlog nam het aantal bedrijven sterk toe. De behoefte aan meer woningen leidde kort na 1920 tot een uitbreiding rond het Burgemeester Visserpark. Ook meer zuidelijk, tussen de kern en het station kwam een tweede woonbuurt. In 1938 kwam een uitbreidingsplan gereed. Daarin waren langs de Oude Rijn meer uitbreidingswijken en nieuwe ontsluitingswegen gepland. Voor de Tweede Wereldoorlog was een groot deel van de woonbebouwing tussen de Aarkade en de Jongkindt Coninckstraat gerealiseerd.

Vanaf de zestiger jaren groeide Alphen aan den Rijn weer sterk. Ten oosten en ten westen van het centrum verschenen nieuwe buurten, met de eerste flats van Alphen. (Ruisdaelstraat, Vogelbuurt). Voor het toenemende autoverkeer werd in 1955 de Julianabrug in gebruik genomen. Daarbij werd voor het oost-west autoverkeer forse doorbraken in het bestaande stedelijke gebied gemaakt. De Oranje Nassausingel en de Prins Bernhardlaan werden aangelegd.

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Brittenrust, ten noorden van het centrum van Alphen aan den Rijn. Het merendeel van de wijk bestaat uit woningen. Het plangebied wordt begrensd door de Willem de Zwijgerlaan in het noorden, de Ambonstraat in het oosten en het zuiden en de Prins Bernhardstraat in het westen.

De oppervlakte van het perceel bedraagt 2.085 m². In het plangebied is geen sprake van monumentale bebouwing of begroeiing. De locatie is op dit moment in gebruik als kerk en uitvaartcentrum. De Salvatorikerk is een karakteristiek gebouw dat zich met zijn klokketoren naar het kruispunt manifesteert. Door de omliggende verkeersinfrastructuur is sprake van een eilandsituatie.

Rondom het plangebied zich diverse gebouwen: schuin tegenover het kruispunt is sprake van hoogbouw van 9 lagen. De overige bebouwing bestaat uit strokenbouw van 3 à 4 lagen met of zonder kap. Verder is sprake van een aantal solitaire gebouwen, zoals een school ten zuiden en een kantoorgebouw ten noorden van de locatie.



Impressie van plangebied. 1) zuidkant van de bebouwing, gezien vanuit de zuidoostelijke hoek, 2) westkant van de bebouwing, gezien vanuit het zuiden, 3) noordkant van het plangebied, gezien vanuit de noordoostelijke hoek, 4) oostkant van de bebouwing in het plangebied.

2.4 Planbeschrijving

Martha Flora heeft het initiatief genomen voor de nieuwbouw van een woon-/zorggebouw. Hiertoe wordt de bestaande Salvatorikerkerk en het uitvaartcentrum gesloopt.

Het programma bestaat uit 27 zorgstudio's op de begane grond en 1^e verdieping (met bijbehorende voorzieningen als huiskamer, logeerkamer en serviceruimten) en 35 vrije sector appartementen op de 2^e tot en met de 8^e verdieping. De navolgende afbeelding toont de toekomstige situatie in het plangebied. Het bestemmingsplan is op deze verkavelingsschets gebaseerd. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt het ontwerp op woningniveau verder uitgewerkt, binnen de kaders van dit bestemmingsplan.



Toekomstige situatie (bron: Kolpa architecten)

De locatie van de woningen is in dit bestemmingsplan vastgelegd door middel van een bouwvlak. Hierbij is de maximale bouwhoogte vastgelegd, deze is deels 30 meter en deels 15 meter.

Wat betreft de hoogte van het gebouw is aansluiting gezocht bij de aangrenzende bebouwing. Het woon-/zorggebouw bestaat ter plaatse van het kruispunt van de Willem de Zwijgerlaan / Prinses Irenestraat en de Prins Bernhardlaan uit 9 bouwlagen. De bebouwing langs de Willem de Zwijgerlaan en de Ambonstraat wordt 4 lagen hoog.

In de richting van het zuiden is het gebouw geopend ten behoeve van de bezonning van het binnenterrein. Onder het gebouw bevindt zich een halfverdiepte parkeergarage, waardoor de zorgstudio's op de begane grond hoger komen te liggen.

De bebouwing van de 4 laagse zijvleugel volgt de rooilijn van de school ten zuiden van het plangebied. De bebouwing langs de Prins Bernhardlaan is gedraaid. Hierdoor ontstaat een plein voor het gebouw en kan de monumentale boom worden behouden.

De entree van het gebouw ligt aan het kruispunt. Deze entree, evenals een huiskamer voor de bewoners van de zorgfunctie zorgen voor levendigheid aan het kruispunt.

De inrit van de parkeergarage (met 37 parkeerplaatsen) bevindt zich ten zuiden van de bebouwing, zodat voetgangers en auto's elkaar niet kruisen. Op maaiveld ten zuiden van het gebouw zijn door een optimalisatie van de bestaande situatie 30 parkeerplaatsen voorzien. Voor de toetsing aan dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.6.

Ten westen en oosten van het gebouw bevindt zich groen, waardoor het gebouw aansluit op de groene omgeving.



Impressie plangebied (bron: Kolpa Architecten)

Het programma is afgestemd op het gemeentelijk woonbeleid, dat is gebaseerd op een recent uitgevoerd marktonderzoek. De woningvoorraad in de gemeente heeft een potentieel tekort van koopappartementen vanaf ongeveer € 200.000,--. Het plan draagt hieraan bij: 30 appartementen zijn groter dan 85 m² en dragen daarmee bij aan een evenwichtiger woningvoorraad in de gemeente.

Conclusie

De woonfunctie is qua functie passend op de plek. In de omgeving zijn meerdere woningen aanwezig. Ook stedenbouwkundig past het plan goed in de omgeving. Qua massa, bouwhoogte en architectuur wordt aangesloten op het karakter van de rest van de buurt.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing rijksbeleid

Het plan betreft de realisatie van een woongebouw met 27 zorgstudio's en 35 vrije sector appartementen te realiseren. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Onder meer moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte.

In een separate memo wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze memo is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Trede 1

De planontwikkeling past binnen de gemeentelijke en regionale woningbouwplanning, zowel kwantitatief als kwalitatief. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale woonagenda. Hiermee worden geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale kwantitatieve behoefte. Trede 1 van de Ladder kan voor zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve toets voor woningbouw worden beantwoord.

Trede 2 en 3

Uit de toets van trede 2 blijkt dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen aangewezen en feitelijk ingericht bestaand stedelijk gebied. Een toets aan trede 3 in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk. De locatie is passend ontsloten.

Conclusie

Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking per 1 juli 2017 heeft geen gevolgen voor deze conclusie. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Provinciale Structuurvisie, Visie Ruimte en mobiliteit

De Provinciale Structuurvisie geeft de visie voor 2020 en een doorkijk naar 2040 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'.

Verordening ruimte 2014

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Verordening ruimte ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch-juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen.

In de verordening is, net als in Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en SVIR, ook de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De voor het plan van belang zijnde regels worden hierna kort behandeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van de realisatie van (zorg)appartementen. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing.

In artikel 2.1.1 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Uitvoeringsagenda

In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en haar partners is. Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de structuurvisie te realiseren.

Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland

Holland Rijnland is een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De veertien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

Eén van de kernbeslissingen in de visie is om van de regio een topwoonregio in de Randstad creëren. Holland Rijnland wil een goed woonklimaat realiseren met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.

Regionale woonagenda Holland-Rijnland

De gemeentelijke kwantitatieve woningbouwopgave is samen met de opgave van andere gemeenten in de regio Holland-Rijnland vastgelegd in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland'. De woonagenda is op 17 december 2014 door het algemeen bestuur van de regio vastgesteld. De regionaal afgestemde opgaven in de regionale woonagenda zijn gebaseerd op de woningbehoefteraming WBR2013 (op basis van Primos 2013, ABF-Research), het onderzoek 'Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland 2013' (Companen, juni 2013) en het rapport 'Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013' (ABF-Research, november 2013).

In de regionale woonagenda zijn de volgende doelen genoemd:

- Voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte:
 - de gemeenten in Holland Rijnland scheppen de planologische voorwaarden om in de regionale woningbehoefte te voorzien. Tot 2020 gaat het om een behoefte van 17.660 woningen en 13.960 woningen in de periode 2020-2029;
 - ruimte bieden voor bovenlokale en specifieke bovenregionale opgaven tot 2030;
 - de te reserveren plancapaciteit in Holland Rijnland past bij de verwachte kwantitatieve woningbehoefte en bovenregionale opgaven voor de lange termijn.
- Voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte;
- Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte;
- Klaar maken voor scheiden wonen en zorg:
 - de tekorten en overschotten aan zorgproof woningen in beeld brengen en zo nodig passende maatregelen nemen;
 - communicatietraject richting bewoners – met zorgvraag – om langer thuis te kunnen blijven wonen;
 - verkennen mogelijke belemmeringen in regelgeving om bestaande woningen “zorgproof” te maken;
 - omvang van het vrijkomende zorgvastgoed in beeld brengen;
- Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte;
- Kansen verzilveren in de vrijesectorhuur.

Toetsing provinciaal en regionaal beleid

De woningen in het plangebied behoren tot de zachte plancapaciteit. Er bestaat volgens de regionale woonagenda gezien het tekort aan plannen afgezet tegen de woningbehoefte geen aanleiding tot het bijstellen van de zachte plancapaciteit. De planontwikkeling past binnen de beschreven kwantitatieve regionale behoefte.

De locatie is in de Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland aangewezen als stedelijk gebied. Het plan past binnen de structuurvisie.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden 62 appartementen toegevoegd. Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031

Op 11 juli 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie ‘De Stad van Morgen’ vastgesteld. Alphen aan den Rijn wil in 2031 een vitale, duurzame en gezonde gemeente zijn die toekomstperspectief blijft bieden aan haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

De Structuurvisie Stad van Morgen (2031) is een lange termijn visie op ruimtelijke ontwikkelingen. Het zet een koers uit en schept een kader voor hoe de stad er over 20 tot 30 jaar uit moet zien. En dat op basis van de huidige kwaliteiten en kansen van Alphen aan den Rijn. De structuurvisie vormt de basis voor alle ruimtelijke plannen die worden ontwikkeld. Ook is de visie uitnodigend voor alle betrokkenen bij de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Alphen aan den Rijn, zoals bewoners, instellingen, ondernemers of ontwikkelaars. De visie wil hen inspireren om in gezamenlijkheid vorm te geven aan de leefbare, duurzame en gezonde Stad van Morgen.

Woonvisie “De Alphense Woonagenda, Alphen ademt woonkwaliteit”

De “De Alphense Woonagenda, Alphen ademt woonkwaliteit” is op 1 februari 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie is vastgelegd hoe Alphen aan den Rijn in de woningbehoefte van haar burgers wil voorzien tot 2025. Dit wordt gedaan door middel van een uitvoeringsprogramma, waar de vijf speerpunten uit de woonvisie in zijn opgenomen. Deze speerpunten zijn:

1. Wijken en kernen met identiteit;
2. Keuzemogelijkheden door variatie;
3. Een veilige en gezonde leefomgeving;
4. Zelfredzame bewoners investeren in zichzelf en hun omgeving;
5. Woningvoorraad met toekomstwaarde.

Door middel van de Woonagenda nodigt de gemeente Alphen aan den Rijn haar bewoners uit een bijdrage te leveren aan de realisatie van de woonvisie. Partners dienen geïnspireerd te worden om hun bijdrage te leveren aan Alphen aan den Rijn als aantrekkelijke en prettige woongemeente. Dit vraagt een veranderende rol van de gemeente bij de uitvoering van de Woonagenda. In plaats van initiëren en/of regisseren van initiatieven nemen gemeenten steeds vaker een faciliterende rol in.

Bij veel actiepunten die opgenomen worden in het uitvoeringsprogramma zijn bewoners(collectieven) en particuliere ontwikkelaars als eerste aan zet. Zij krijgen de ruimte om hun initiatieven te realiseren, bijvoorbeeld met een goed plan om leegstaand, karakteristiek pand in hun kern of wijk een nieuwe invulling te geven of door gezamenlijk te investeren in duurzaamheidsmaatregelen aan hun woningen. Initiatieven die bijdragen aan de gewenste woonkwaliteit van Alphen aan de Rijn kunnen op steun rekenen van de gemeente.

De faciliterende rol vormt de rode draad voor de uitvoering van de Alphense Woonagenda. Maar er blijven onderwerpen waar de gemeente het eerst aan zet is. Dan gaat het om publieke verantwoordelijkheid rondom de openbare ruimte, veiligheid, een goede ruimtelijke ordening, huisvesting maatschappelijke functies en vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning. In het uitvoeringsprogramma worden de ambities van de speerpunten vertaald naar concrete acties en maatregelen voor de komende vier jaar. Het uitvoeren van deze acties leidt tot zichtbare resultaten met betrekking tot woonkwaliteit op locaties in de gemeente.

Toetsing gemeentelijk beleid

Met het initiatief wordt een woongebouw met (zorg)appartementen mogelijk gemaakt. De doelgroep betreft zorgvragers dan wel starters. De ontwikkeling geeft daarmee invulling aan de doelen van de structuurvisie en de woonvisie.

3.1.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu

3.2.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de milieuaspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

3.2.2 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. Omdat er 27 zorgstudio's en 35 vrije sector appartementen worden gerealiseerd (minder dan 1% van de drempelwaarde) kan afgezien worden van een m.e.r.-beoordeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- 1 belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- 2 belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Conclusie

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de hiernavolgende paragrafen. Daarin worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd. Deze gevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten; een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

3.2.3 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing

In mei 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De aangetroffen sterk verhoogde gehalten aan minerale olie in de grond overschrijden de waarde voor nader onderzoek.
- Het aangetroffen matig verhoogde gehalte aan arseen en sterk verhoogde gehalte aan minerale olie in het grondwater vormen aanleiding voor een nader onderzoek
- De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt verworpen.

Op basis van het sterk verhoogde gehalte aan minerale olie in de grond, het matig verhoogde gehalte aan arseen en sterk verhoogde gehalte aan minerale olie in het grondwater welke is aangetroffen in de ondergrond ter plaatse van peilbuis 01, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aard en omvang van de verontreiniging.

Hierbij dient bepaald te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ verontreinigde grond, meer dan 100 m³ verontreinigd grondwater). Dit betekent dat de verontreiniging in zowel het horizontale als in het verticale vlak afgeperkt dient te worden middels een aantal aanvullende boringen.

Indien blijkt dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, zal bepaald dienen te worden of er sprake is van een spoedeisend geval. Op basis hiervan kan worden bepaald of eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Het nadere bodemonderzoek wordt voor de start van de werkzaamheden uitgevoerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

3.2.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

Onderzoek

In december 2017 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Willem de Zwijgerlaan/Prinses Irenelaan maximaal 59 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Onderzoek naar maatregelen is noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Prins Bernhardlaan maximaal 61 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Ook hier is onderzoek naar maatregelen noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt verder dat de geluidbelasting vanwege de Ambonstraat maximaal 56 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Het betreft hier een 30 km/weg. De geluidbelasting van deze weg dient beoordeeld te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening en betrokken te worden bij de te realiseren gevelwering van de woningen.

Een mogelijkheid om de geluidbelasting te reduceren is het vergroten van de afstand tussen het complex en de weg. Gezien de geringe ruimte in het plangebied is er niet of nauwelijks een mogelijkheid voor het vergroten van de afstand.

Geluidstilasfalt kan een bijdrage leveren aan het verminderen van de geluidemissie van de wegen. De effecten van deze maatregel is ongeveer 3 à 4 dB. Dit zal niet voldoende zijn om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Stilasfalt is daarmee niet doeltreffend en, gezien de omvang van het project en de beperkte geluidwinst, niet doelmatig.

Gezien de binnenstedelijke situatie en de daarmee gepaard gaande beperkte ruimte zullen schermen of wallen niet geplaatst kunnen worden. Daarnaast zullen schermen op de hogere hoogten geen effect hebben. Nader onderzoek naar overdrachtsmaatregelen is daarom niet uitgevoerd.

Verlenen hogere grenswaarden

Aangezien het niet mogelijk of wenselijk is om op een ruimtelijk acceptabele wijze maatregelen te treffen, die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, is gekeken naar mogelijkheden om hogere grenswaarden te verlenen in combinatie met het treffen van maatregelen bij de ontvanger.

Voor het complex dienen de volgende hogere grenswaarden te worden aangevraagd:

Hoogste geluidbelastingen (L_{den}) in dB	
Prinses Irenelaan/Willem de Zwijgerlaan	Prins Bernhardlaan
59	61

Bij de gemeente Alphen aan den Rijn kunnen hogere waarden worden aangevraagd. Op de aanvraag hogere grenswaarden is de beleidsregel Hogere waarden van de omgevingsdienst Midden Holland van toepassing. Hierin is de voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van een geluidluwe gevel. Een geluidluwe gevel is, in het geval waarbij sprake is van een geluidbelasting vanuit meerdere wegen (bronnen), een gevel die een gecumuleerde geluidbelasting inclusief aftrek ex artikel 110g heeft die gelijk aan of lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Maatregelen gebouwoontwerp

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een gebouwoontwerp opgesteld. Hierbij is een uitgangspunt geweest dat het gebouw voldoet aan het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van de geluidsluwe gevel en buitenruimte.

Dit is gedaan door de buitenruimten waar nodig af te schermen met glazen balustraden, welke de werking van een geluidsscherm hebben, zodat achter de balustrade een geluidsluwe buitenruimte en geluidsluwe gevel ontstaat. De hoogte van deze balustraden zijn beschreven in hoofdstuk 3.2.5 van het akoestisch onderzoek. In bijlage D van het akoestisch onderzoek is per verdieping de minimaal benodigde hoogte van de balustrade weergegeven. Hier is inzichtelijk gemaakt dat bij alle appartementen sprake is van een geluidsluwe buitengevel en buitenruimte, zodat wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidsbeleid.

Begane grond en eerste verdieping

Op de begane grond en de eerste verdieping komt een zorginstelling voor demente bewoners. Aan de zuidzijde van het gebouw komt op de begane grond en de eerste verdieping een gemeenschappelijke buitenruimte. Door de glazen balustrade van 1,5 respectievelijk 1,2 meter ontstaat een geluidsluwe buitenruimte op de begane grond en eerste verdieping.

Aan de buitenzijde van de zorginstelling komt 1 gemeenschappelijk terras op de begane grond en 1 gemeenschappelijk terras en 3 privé terrassen op de eerste verdiepingen. Deze 5 terrassen op de begane grond en eerste verdieping bevinden zich aan de buitenzijde van het gebouw, waardoor maatregelen noodzakelijk zijn om de balkons geluidsluw te maken. Dit wordt gerealiseerd door een glazen balustrade / afscherming, waardoor een (te openen) serre ontstaat. De hoogte van deze balustrade varieert van 1,4 tot 2,3 meter. Door deze balustrade ontstaat er een geluidsluwe buitenruimte en geluidsluwe gevel ter plaatse van het balkon.

Doordat bij de zorginstelling alle buitenruimten geluidsluw zijn wordt voldaan aan de eisen uit het geluidsbeleid.

Tweede verdieping en derde verdieping

Op de tweede en derde verdieping worden per verdieping 10 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zijn gelegen om een centrale binnentuin op de tweede verdieping. Deze binnentuin is geluidsluw door een dichte glazen balustrade met een hoogte van 1,2 meter.

De appartementen op de derde verdieping zijn gelegen aan een galerij. Vanaf deze galerij is de gemeenschappelijke binnentuin via een trap direct bereikbaar voor bewoners.

Ook de galerij op de derde verdieping is geluidsluw, doordat deze is voorzien van een dichte glazen balustrade met een hoogte van 1,2 meter.

De gevels van de appartementen aan de binnenzijde (kant van de binnentuin) voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en zijn daarmee geluidsluw.

De privebalkons (buitenruimte) van deze appartementen bevinden zich aan de buitenzijde van de woontoren, waardoor maatregelen noodzakelijk zijn om de balkons geluidsluw te maken. Dit wordt gerealiseerd door een glazen balustrade / afscherming, waardoor een (te openen) serre ontstaat. De hoogte van deze balustrade varieert van 1,3 tot 2,2 meter. Door deze balustrade ontstaat er een geluidsluwe buitenruimte en geluidsluwe gevel ter plaatse van het balkon.

Woontoren

Op de hoek van de Prins Bernhardlaan en Willem de Zwijgerlaan wordt de woontoren gebouwd. In deze woontoren worden per verdieping 3 appartementen gerealiseerd. De balkons (buitenruimte) van deze appartementen bevinden zich aan de buitenzijde van de woontoren, waardoor maatregelen noodzakelijk zijn om de balkons geluidsluw te maken. Dit wordt gerealiseerd door een glazen balustrade / afscherming, waardoor een (te openen) serre ontstaat. Deze balustrade varieert van maximaal 2 meter op de vierde verdieping tot 1,0 meter op de 8^{ste} verdieping. Door deze balustrade ontstaat er een geluidsluwe buitenruimte en geluidsluwe gevel ter plaatse van het balkon.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect geluid. Hiertoe worden door de gemeente hogere waarden verleend in combinatie met het treffen van geluidwerende maatregelen bij de woningen. De hogere waarden worden verleend voor vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. In de directe omgeving bevinden zich naast woningen ook scholen en bedrijvigheid.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

In het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een woon-/zorggebouw. Daarmee is er sprake van de realisatie van een nieuwe milieuhindergevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse hinderveroorzakende functies. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een maatschappelijke bestemming, waar een middelbare school was gevestigd.

Geluid is hierbij de bepalende factor. De richtafstand bedraagt 10 meter voor een gemengd gebied. De feitelijke afstand tussen het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming en de woonbestemming, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, bedraagt circa 20 meter. De afstand voldoet daarmee aan de richtlijn. De bestemming Maatschappelijk wordt daarom niet beperkt door voorliggende ontwikkeling.

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een gemengde bestemming, waar een verzamelgebouw gevestigd was. Geluid is hierbij de bepalende factor. De richtafstand bedraagt 10 meter voor een gemengd gebied. De feitelijke afstand tussen het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming en de nieuwe woonbestemming bedraagt circa 40 meter. De afstand voldoet daarmee aan de richtlijn. De bestemming Gemengd wordt daarom niet beperkt door voorliggende ontwikkeling.

¹ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

In mei 2017 is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Voor het plangebied is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is binnen 1 km afstand van het plangebied gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een geel kader.



Uitsnede uit risicokaart externe veiligheid met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Stationaire bronnen

Ten zuiden van het plangebied is aan de Prins Bernhardlaan 1 een inrichting gelegen (rode stip). Het betreft hier een gasdrukregel- en meetstation. Voor het bedrijf is geen 10^{-6} contour aanwezig. De inrichting ligt op een afstand van ruim 800 m. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting. Nadere toetsing aan het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Ten westen van het plangebied zijn een aantal BEVI-inrichtingen op minder dan 1 kilometer van het plangebied gelegen, deze zijn hieronder nader beschouwd.

Aan de Handelsweg 6 bevindt zich Mavom B.V., een bedrijf dat gericht is op de vervaardiging van overige anorganische basischemicaliën. De inrichting is op 950 m van het plangebied gelegen. De inrichting kent een PR 10^{-6} contour van 85 m; de omvang van het invloedsgebied is 675 m. De risicobron is daarmee niet relevant voor het plan.

Aan de Produktieweg 8 bevindt zich Kluthe, een bedrijf dat gericht is op de vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek. De inrichting is op 900 m van het plangebied gelegen. Uit een door de Omgevingsdienst West-Holland uitgevoerde QRA, d.d. 5 augustus 2014, is gebleken dat het PR 10^{-6} contour heeft en een invloedsgebied heeft van 2 kilometer. Het invloedsgebied is derhalve over het plangebied gelegen.

Het berekende groepsrisico kent een oriënterende waarde van het groepsrisico van 0,008 maal de oriëntatiewaarde. De grote afstand van het bedrijf tot het plangebied maakt dat het groepsrisico niet zal wijzigen. Het plangebied ligt enkel binnen een toxisch relevant invloedsgebied en verder niet binnen EV-zones van de signaleringskaart. Dit betekent dat volstaan kan worden met een verwijzing naar de standaard verantwoording uit de beleidsvisie.

Aan de Eikenlaan 20 bevindt zich Biesterfeld, een groothandel in chemische producten. De inrichting is op 850 m van het plangebied gelegen. De inrichting kent een PR 10^{-6} contour van circa 40 m; de omvang van het invloedsgebied is circa 5 km. De risicobron is daarmee relevant voor het plan. Er dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. Voor dit bedrijf is in de toelichting bij de beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn 2016-2020 opgenomen dat voor dit bedrijf de procedure voor intrekking van de vergunning loopt. Verwacht mag worden dat dit bedrijf derhalve niet meer relevant is op het gebied van externe veiligheid. Indien het groepsrisico toch verantwoord dient te worden kan ook voor Biesterfeld worden aangesloten bij de standaard verantwoording uit de beleidsvisie 2016-2020. Het plangebied ligt enkel binnen een toxisch relevant invloedsgebied en verder niet binnen EV-zones van de signaleringskaart. De grote afstand van het plan tot het bedrijf maakt dat het groepsrisico niet zal wijzigen. Dit betekent dat volstaan kan worden met een verwijzing naar de standaard verantwoording uit de beleidsvisie.

Aan de H.A. Lorentzweg 2 bevindt zich Avery, een bedrijf dat gericht is op de vervaardiging van lijm- en plakmiddelen. De inrichting is op 1400 m van het plangebied gelegen. De inrichting kent een PR 10^{-6} contour van circa 35 m; de omvang van het invloedsgebied is 1700 m. De risicobron is daarmee relevant voor het plan. Er dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. Uit een door Tebodin uitgevoerde QRA, d.d. 8 juni 2012, is gebleken dat de PR 10^{-6} contour niet ver buiten de inrichtingsgrens komt en dat het bedrijf een invloedsgebied heeft van 2 kilometer. Het invloedsgebied is derhalve over het plangebied gelegen. Het berekende groepsrisico kent een oriënterende waarde van circa groepsrisico van 0,006 maal de oriëntatiewaarde. De grote afstand van het bedrijf tot het plangebied maakt dat het groepsrisico niet zal wijzigen. Het plangebied ligt enkel binnen een toxisch relevant invloedsgebied en verder niet binnen EV zones van de signaleringskaart. Dit betekent dat volstaan kan worden met een verwijzing naar de standaard verantwoording uit de beleidsvisie.

Aan de Eikenlaan 265 bevindt zich Hoogvliet B.V., een opslagbedrijf. De inrichting is op 1900 m van het plangebied gelegen. De inrichting kent geen PR 10^{-6} contour; de omvang van het invloedsgebied is 1670 m. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting. Nadere toetsing aan het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Mobiele bronnen

In de omgeving van het plangebied kunnen verschillende mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Hierbij gaat het om hogedrukaardgasleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In onderhavige situatie is enkel transport door buisleidingen aan de orde.

Buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied ligt een hogedrukaardgasleiding. De aardgasleiding heeft een diameter van 8,62 inch en een maximale druk van 40 bar. De aardgasleiding kent geen PR 10^{-6} contour. Omdat het plangebied ruim buiten de onderzoekzone (ongeveer 20 m) van deze buisleidingen is gelegen en buiten het invloedsgebied kan een nadere onderbouwing achterwege blijven.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een aantal risicobronnen ligt. De planontwikkeling kan daardoor een effect hebben op het groepsrisico. Voor de verantwoording kan worden verwezen naar de standaard verantwoording uit de beleidsvisie externe veiligheid 2016-2020 Alphen aan den Rijn. Om deze reden is de aanduiding veiligheidszone - bevi in dit bestemmingsplan niet overgenomen. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

3.2.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om een woongebouw voor circa 62 woningen te realiseren. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. woningen sprake kan zijn van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van I&M maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Daarnaast worden er in het plan geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.3 Water

3.3.1 Beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie.

In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a waarborgen waterveiligheid;
- b zorgen voor mooi en schoon water;
- c ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de *Verordening Ruimte* (2014) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied voor dit bestemmingsplan valt geheel binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland). Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het vijfde waterbeheerplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 -2021. Dit in lijn met en in aanvulling op het coalitieakkoord (2015) waarin het nieuwe bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet.

Keur 2015

Rijnland zorgt voor een veilig en gezond watersysteem voor het gebied tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. Om het watersysteem zo optimaal mogelijk te laten functioneren, heeft een waterschap de bevoegdheid, op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet, verordeningen vast te stellen die het nodig acht voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan een waterschap worden opgedragen, betreffen – volgens artikel 1 van de Waterschapswet – de zorg voor het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van afvalwater en eventueel kan nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer. Ook de Waterverordening Rijnland en het Reglement van bestuur voor het hoogheemraadschap van Rijnland bepalen de kaders.

Naast voornoemde wet- en regelgeving, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeligenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna een digitale watertoets moet uitwijzen of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Gemeentelijk waterbeleid

Stedelijk waterplan Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben samen het Stedelijk waterplan Alphen aan den Rijn opgesteld. Het waterplan heeft als doel een visie en een uitvoeringsplan vast te stellen voor het verbeteren van het totale watersysteem en het waterbeheer in Alphen aan den Rijn voor de periode tot 2017 met een doorkijk naar 2025. Het gaat om het verbeteren van de waterkwaliteit, het voorkomen van wateroverlast, maar ook om het ontwikkelen van kansen op het gebied van beleving van het water, ecologie en waterrecreatie.

Gemeentelijk rioleringsplan 2016-2020 Alphen aan den Rijn

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de inrichting van de gemeentelijke rioolstelsels is beschreven in het Gemeentelijk rioleringsplan. Het geldende plan heeft de titel "Gemeentelijk rioleringsplan 2016-2020 Alphen aan den Rijn" (Grp 2016-2021). Naast de wijze waarop de bestaande stelsels worden beheerd en onderhouden wordt in het Grp 2016-2021 ook aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met hemelwater en op welke wijze de vuilemissie vanuit de rioolstelsels op oppervlaktewater wordt verminderd.

3.3.2 *Situatie plangebied*

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Er is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie is eveneens geen oppervlaktewater voorzien. Door de realisatie van het woongebouw neemt in de toekomstige situatie het verhard oppervlak niet toe.

3.3.3 *Watertoets*

In het plangebied zijn geen waterstaatkundige werken, zoals dammen, dijken en andere vormen van waterkeringen aanwezig, die een beschermend planologisch regime behoeven. In de nieuwe situatie neemt bovendien het verhard oppervlak niet toe ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Het Waterschap is op 12 mei 2017 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>).

3.3.4 *Conclusie*

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

3.4 *Natuur*

3.4.1 *Algemeen*

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn

in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

3.4.2 Toetsing

Quick scan natuur

In maart 2017 is een quick scan natuur uitgevoerd, waarbij onderzoek is gedaan naar de effecten van dit bestemmingsplan op gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij Natuurnetwerk Zuid-Holland of in een belangrijk weidevogelgebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden vormen geen beperkingen voor de beoogde plannen. Een nader onderzoek in de vorm van een 'Nee, tenzij-toets' wordt om die reden niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. In de omgeving van het plangebied liggen drie Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde betreft De Wilck en ligt op ongeveer 6,8 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard van de ruimtelijke ontwikkeling, de afstand, tussengelegen verstorende elementen (zoals wegen) en de reeds bestaande achtergrondverstoring uit de kern van Alphen aan den Rijn, worden geen negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen op de natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Een nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming wordt om die reden niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Met behulp van verspreidingsgegevens van plant- en diersoorten van de Nationale Databank Flora en Fauna en het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van de gierzwaluw. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de volledige quick scan wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluw

Uit het eerste verkennende onderzoek (quick scan natuur) is gebleken dat soortgericht nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen noodzakelijk is om met zekerheid de aan- of afwezigheid aan te kunnen tonen. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode van mei tot en met september 2017.

Uit het onderzoek is gebleken dat essentiële elementen van deze soorten niet aanwezig zijn. Het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming is dan ook niet nodig. Het nieuwe plan is voor wat betreft soortbescherming haalbaar in het licht van de Wet natuurbescherming. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Voor het volledige nader onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Bomen Effect Rapportage

In juli 2017 is een Bomen Effect Rapportage uitgevoerd voor een waardevolle witte paardekastanje. Het complete rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de resultaten weergegeven.

De boom is aangewezen om te behouden en nader in beeld te brengen. In het kader van de plannen is het van belang duidelijkheid te verkrijgen over de conditie, kwaliteit en benodigde beheermaatregelen. Verder is de monetaire waarde van de boom vastgesteld met behulp van 'Rekenmodel Boomwaarde' van de NVTB versie 2013.

De boom is voldoende gezond en in ongewijzigde situatie meer dan behoudens waardig. De kwaliteit en toekomstverwachting is goed. De volgende maatregelen zijn op korte termijn aan de orde:

- Het verwijderen van de drie kabels in de kroon. Dit kan per omgaande worden uitgevoerd
- Jaarlijks groeiplaatsverbetering met 1,5 m³ wormenmest
- Verwijderen afgevallen blad
- Verder volstaat op deze locatie een reguliere inspectiefrequentie van eens per 3 jaar.

In geval van toekomstige werkzaamheden nabij de boom dient rekening gehouden te worden met een te beschermen kwetsbare zone. Dit is een zone van 1,5 m gemeten vanuit de kroonprojectie. Dit betreft het gehele plantvak inclusief het verharde toegangspad onder de boomkroon. Binnen deze kwetsbare boomzone mogen geen graafwerkzaamheden, opslag, ophoging etc. plaatsvinden. Het werkplan en de werktekening voor wat betreft toekomstige werkzaamheden binnen de invloedssfeer van de boom worden tijdig getoetst door een boomdeskundige. Een en ander is in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

De boomwaarde is vastgesteld met behulp van Rekenmodel Boomwaarde, versie 2013.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in 2014 de archeologische verwachtingen- en beleidskaart laten opstellen. Aan de hand van de verwachtingen- en beleidskaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Wanneer een archeologisch onderzoek niet verplicht is, zijn er geen belemmeringen van archeologische aard voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wanneer een archeologisch onderzoek verplicht is, dienen verschillende stappen van onderzoek en besluit-

vorming gevolgd te worden. Deze stappen worden beschreven in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

Toetsing

De archeologische verwachtingen- en beleidskaart onderscheidt de categorieën Waarde-Archeologie 1 t/m 5 met 3 subcategorieën 3a, 4a en 5a. Waarde-Archeologie 1 betreft de archeologische rijksmonumenten. Hierop zijn de bepalingen, zoals verwoord in de Erfgoedwet van toepassing. In het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. Voor het plangebied geldt de volgende verwachting:

- Hoge archeologische verwachting (Waarde-Archeologie 3): binnen deze zone gaat het om historische dorpslinten, de limeszone en de hoge oeverafzettingen en stroomgordels langs de Rijn en de aangrenzende wat lagere delen van de stroomgordels. Deze gebieden waren vanwege hun hoge (semi)droge ligging gunstige vestigingsplaatsen. Vondsten in dit gebied duiden op bewoning vanaf de late steentijd tot in de nieuwe tijd. Bij een verstoring met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm (WA3) of 50 cm (WA3a) is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Deze archeologische verwachtingswaarde is op de verbeelding opgenomen en aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd in het geval sprake is van een (nieuwe) verstoring met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm (WA3) of 50 cm (WA3a). Hiermee wordt zorg gedragen voor de bescherming van archeologische resten.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

De in het plangebied aanwezige kerk bevat enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen. De kerk, die stamt uit de Wederopbouwperiode, is echter niet behoudenswaardig en wordt daarom niet aangewezen als (beschermde) gemeentelijk monument. In haar integrale belangenafweging heeft het college van burgemeester en wethouders ruimtelijke en programmatische aspecten een groter gewicht toegekend, mede vanwege het feit dat de kerk als geheel niet in de originele staat verkeerd. Doorslaggevend voor dat standpunt is dat er een grote behoefte bestaat aan de 27 zorgwoningen die in de nieuwbouw worden opgenomen. Samen met de andere 35 appartementen ontstaat er een plan, dat bijdraagt aan de bouw van een compacte stad met een variabel woningaanbod.

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat deze in de verdere uitwerking van het bouwplan rekening houdt met de cultuurhistorische elementen. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn afspraken schriftelijk vastgelegd. De gemeente spant zich in om bij het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart aandacht te besteden aan de twee andere plaatselijke kerken die hun oorsprong vinden in de Wederopbouwperiode.

3.5.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft de aspecten archeologie en cultuur-historie.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersas-pecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

3.6.2 Verkeer

De bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied blijft gehand- haafd. De nieuwe woningen worden op de Ambonstraat ontsloten. Als gevolg van de realisatie van de woningen worden extra verkeersbewegingen gegenereerd. Het extra aantal verkeersbewegingen is berekend op basis van kengetallen van het CROW (pu- blicatie 317). De resultaten zijn hieronder nader toegelicht.

Alphen aan den Rijn hoort volgens de CROW-richtlijn tot het 'sterk stedelijk gebied' met een adressendichtheid tussen de 1500 - 2500 per vierkante kilometer. Het plan- gebied ligt in het gebiedstype 'schil centrum'. In de navolgende tabel zijn de gemid- delde verkeersintensiteiten van reguliere woningen en zorgstudio's (beiden gestapeld) opgenomen. Bij de reguliere woningen is uitgegaan van een worst casescenario; wo- ningen in de dure categorie.

De CROW kent geen categorie 'zorgstudio's'. Voor de zorgstudio's is daarom uitge- gaan van de vergelijkbare categorie 'aanleunwoning en serviceflat', aangezien het in het plangebied, net als bij serviceflats en aanleunwoningen, zal gaan om onzelfstan- dige woningen met 24 uren zorgvoorzieningen.

Functie	Uitgangspunten	Verkeersgeneratie
27 zorgstudio's	'aanleunwoning en serviceflat'; gemiddeld 2,35 motor- voertuigbewegingen per woning.	63,45 mvt/etmaal
35 woningen	Koop, etage duur, gemiddeld 6,8 motorvoertuigbewe- gingen per woning.	238 mvt/etmaal
Totaal		301,45 mvt/etmaal

Tabel: verkeersaantrekkende werking plangebied

Op basis van deze uitgangspunten is bij een maximale invulling een gemiddelde ver- keersgeneratie (verkeersaantrekkende werking) van maximaal 301,45 voertuigen (af- gerond 301) per etmaal. Het huidige planologische regime staat diverse maatschap- pelijke voorzieningen toe. Ook deze functie zorgt voor verkeersbewegingen, met grotere piekbelastingen dan woningen. In de feitelijke situatie is er sprake van een kerk met een uitvaartcentrum. Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de 62 woningen toenemen in en in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied wordt ontsloten via de Ambonstraat. De capaciteit van deze weg is voldoende om het extra verkeer te geleiden.

3.6.3 **Parkeren**

Bij bouw en verbouw gelden bepaalde regels voor het aanleggen van parkeerplaatsen. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft hiervoor parkeernormen opgesteld. Op 28 mei 2015 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn hiervoor haar Nota 'parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014' vastgesteld.

Het plangebied ligt in het gebiedstype 'schil centrum'. Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 27 zorgstudio's en 35 reguliere appartementen mogelijk. In de navolgende tabel zijn het benodigde aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen opgenomen.

Type woning	Aantal	Functie parkeernorm	Parkeernorm per appartement	Benodigde parkeerplaatsen
Appartement	35	Koop, etage duur	1,5	52,5
Zorgstudio	27	Zorgwoning	0,5	13,5
<i>Totaal</i>	<i>62</i>			<i>66</i>

Er zijn 37 parkeerplaatsen in de parkeerkelder op eigen terrein en 30 parkeerplaatsen buiten het perceel voorzien. In totaal zijn er 67 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. In de regels van het bestemmingsplan is een verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen. Een omgevingsvergunningaanvraag voor de (zorg)woningen wordt door de gemeente aan deze normen getoetst. Een vergunningsaanvraag die hieraan niet voldoet, moet worden geweigerd. Op deze manier is geborgd dat altijd voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.7 **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. De afgelopen jaren is in de voormalige gemeenten Alphen aan den Rijn, Boskoop en Rijnwoude al stevig ingezet op duurzaamheid. Het duurzaamheidsprogramma 2014-2020 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. Centraal in het beleid staat: wat is de duurzaamheidsambitie van de gemeente en wat willen we bereiken voor de periode 2014 t/m 2020. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in enerzijds ambities van de gemeentelijke organisatie en anderzijds ambitie voor de Alphenese samenleving. Voor het behalen van deze ambities is de gemeente afhankelijk van de samenleving als geheel. De gemeente stimuleert en faciliteert: 'een duurzaam Alphen aan den Rijn bereiken we samen'. De stip op de

horizon is: 'in 2050 is de samenleving van Alphen aan den Rijn fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂-neutraal'. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Spoorboekje van A naar D: werken aan het (duurzaamheids)spoor' zijn per ambitie projecten benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om bij te dragen aan het behalen van de ambities. De gemeente benadert en stimuleert woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, architecten en aannemers om aan de richtlijnen van Duurzaam Bouwen te voldoen.

Het software-instrument 'GPR Gebouw' wordt gratis ter beschikking gesteld door de gemeente. Dit instrument ondersteunt de realisatie van duurzaam bouwen. Het programma dat al veel wordt gebruikt in Nederland berekent hoe gebouwen (woningen, kantoren en scholen) presteren op energieverbruik, milieubelasting, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en maakt keuzemogelijkheden inzichtelijk. Het resultaat wordt in cijfers van 1 tot 10 uitgedrukt.

Bij nieuwbouw is energie-efficiënte (en koolstofarme) energievoorziening het uitgangspunt. De gemeentelijke ambitie is een GPR-score van 7.0 (energie 8.0). Het gebruik van warmte-koudeopslag (WKO), geothermie of vergelijkbare toepassingen wordt gestimuleerd.

De gemeente hanteert meerdere pijlers op basis waarvan de duurzaamheid van een plan wordt beoordeeld: leefbaarheid, energie, wonen / gebouwen, ruimtegebruik, water en natuur / landschap.

In het plangebied wordt een maatschappelijke functie gerealiseerd, welke tweeledig zorgt voor vergroting van de leefbaarheid van Alphen aan den Rijn. Ten eerste wordt werkgelegenheid aan circa 30 tot 40 medewerkers geboden. Daarnaast wordt voorzien in een actuele behoefte aan zorgwoningen in de stad. Zorgaanbieder Martha Flora werkt daarbij volgens het 'Healing Environment-concept'. Een healing environment is een (fysieke) omgeving die zich er op richt om het welzijn van patiënten, familie en werknemers te bevorderen.

Wat betreft de toepassing van energiemaatregelen wordt gestreefd naar een zo duurzaam mogelijke benadering, waarbij toepassingen als warmteopslag in de bodem, zonnepanelen en zonneboilers worden overwogen.

De woningen worden zoveel mogelijk levensloopbestendig en daarmee duurzaam ingericht. Door zorg- en woonfuncties te combineren met en te stapelen op een parkeergarage wordt op een relatief kleine footprint een behoorlijk programma gerealiseerd, waardoor sprake is van intensief ruimtegebruik. Waterberging kan daarbij goed worden gecombineerd met de aanleg van daktuinen.

Tot slot wordt vermeld dat duurzaam wordt omgegaan met de bestaande boom op het voorterrein. Deze is behoudenswaardig en is daarom opgenomen in het bouwplan.

Conclusie

Voor het plan is de zojuist beschreven duurzaamheidsambitie het uitgangspunt.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd op een perceel, dat eigendom is van de gemeente. Alle kosten in verband met de realisatie komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot de kosten voor onder andere de planologische procedure en eventuele planschade zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt middels een (anterieure) overeenkomst. Middels de grondverkoop worden de door de gemeente te maken kosten verhaald op de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de VROM-uitgave “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012”. De verbeelding is IMRO-gecodeerd volgens IMRO2102.

4.2 Methodiek

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn daarom opgenomen bij de ‘verklaringen’.

4.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikel 5 tot en met 8) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 9 en 10) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving
- lid 2 bouwregels
- lid 3 nadere eisen (*indien aanwezig*)
- lid 4 afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*)
- lid 5 specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 6 afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*indien aanwezig*)

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn de gebruikelijke bestemmingsregels en worden hier verder niet toegelicht.

4.3 Bestemmingen

4.3.1 Bestemming ‘Gemengd’

De bestemming ‘Gemengd’ is primair bedoeld voor wonen en zorgwonen. Er mogen maximaal 27 gestapelde (zorg)woningen (appartementen) worden gebouwd en maximaal 35 reguliere appartementen. Daarnaast zijn verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen toegestaan.

Voor bouwen geldt dat bouwwerken binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De maximum bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding weergegeven met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’. Aan- en uitbouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte aansluit op de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, waarbij een afwijking is toegestaan van maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat voor overkappingen de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.

4.3.2 Algemene regels

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren' opgenomen. Deze regeling houdt in dat nieuwe bouwwerken alléén mogen worden opgericht als wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Tevens is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straatpad' opgenomen. Deze gebiedsaanduiding behelst bepalingen ter bescherming van het straatpad dat is gelegen in het plangebied.

5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. De opmerkingen uit het vooroverleg hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de samenvatting van de ingekomen vooroverlegreacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen vooroverlegnota.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen vanaf 15 februari 2018. Tijdens deze periode is één zienswijze ingebracht, die later is ingetrokken vanwege het feit dat de initiatiefnemer bezwaarmakers in voldoende mate is tegemoet gekomen.