



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

TAM-omgevingsplan 'Edelhof',  
herontwikkeling Diamantstraat 29-31  
Gemeente Alphen aan den Rijn  
Vaststelling

# colofon

projectnaam

**TAM-omgevingsplan 'Edelhof', herontwikkeling Diamantstraat 29-31**

datum

**9 december 2025**

projectnummer

**P08074**

IMRO-nummer

**NL.IMRO.0484.Adiamantstraat2931-ON01**

opdrachtgever

**Gemeente Alphen aan den Rijn**

BRO

projectleider



projectteam



bron kft

**BRO**

review



Willemsplein 2

5211 AK 's-Hertogenbosch

+31 (0)73 208 91 55

info.bro@movares.nl

www.movares.nl



# Inhoudsopgave

|       |                                                                    |                                   |        |                                              |                     |                |                                             |                                           |                |            |       |           |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|----------------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|------------|-------|-----------|----|
| 1     | Inleiding                                                          | 5                                 | 3.6.6  | Duurzaamheidsprogramma 2021 - 2030           | 23                  | 4.9.1          | Toetsingskader                              | 39                                        |                |            |       |           |    |
|       | 1.1                                                                | Aanleiding                        |        | 5                                            | 3.6.7               |                | Gemeentelijk Watertaken Programma 2025-2028 | 23                                        | 4.9.2          | Onderzoek  | 39    |           |    |
|       | 1.2                                                                | Ligging projectgebied             |        | 5                                            |                     |                | 3.6.8                                       | Conclusie                                 |                | 24         | 4.9.3 | Conclusie | 39 |
|       | 1.3                                                                | Geldende planologische regelingen |        | 6                                            |                     |                |                                             | 4.10                                      |                | Gezondheid |       | 39        |    |
| 1.4   | Leeswijzer                                                         | 7                                 | 4.10.1 | Toetsingskader                               | 39                  | 4.10.2         | Onderzoek                                   |                                           | 40             |            |       |           |    |
| 2     | Planbeschrijving                                                   | 8                                 | 4      | Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving | 25                  | 4.11           | Trilling                                    | 41                                        |                |            |       |           |    |
|       | 2.1                                                                | Huidige situatie                  |        | 8                                            | 4.11.1              |                | Toetsingskader                              | 41                                        |                |            |       |           |    |
|       | 2.2                                                                | Toekomstige situatie              |        | 10                                           |                     |                | 4.11.2                                      | Onderzoek                                 | 42             |            |       |           |    |
|       | 2.2.1                                                              | Beoogd programma                  |        | 10                                           |                     |                |                                             | 4.11.3                                    | Conclusie      | 42         |       |           |    |
| 2.2.2 | Ruimtelijke inpassing en terreinindeling                           | 10                                | 4.12   | Natuur en landschap                          | 42                  |                |                                             |                                           |                |            |       |           |    |
| 3     | Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving   | 12                                |        | 4.2                                          | Geluid              | 30             | 4.12.1                                      | Toetsingskader                            | 42             |            |       |           |    |
|       | 3.1                                                                | Rijksbeleid                       |        |                                              | 12                  | 4.2.2          |                                             | Onderzoek                                 | 44             |            |       |           |    |
|       | 3.1.1                                                              | Nationale Omgevingsvisie          |        |                                              | 12                  |                |                                             | 4.2.3                                     | Conclusie      | 49         |       |           |    |
|       | 3.2                                                                | Rijksinstructieregels             | 12     |                                              | 4.3                 | Luchtkwaliteit | 31                                          |                                           | 4.13           | Bodem      | 49    |           |    |
| 3.2.1 | Instructieregels Rijk (AMvB's)                                     | 12                                | 4.3.1  | Toetsingskader                               |                     | 49             |                                             |                                           |                |            |       |           |    |
| 3.2.2 | Ladder voor duurzame verstedelijking                               | 13                                |        | 4.3.2                                        |                     | Onderzoek      | 49                                          |                                           |                |            |       |           |    |
| 3.2.3 | Conclusie                                                          | 14                                | 4.4    |                                              | Lichthinder         | 33             | 4.14                                        | Weging van het waterbelang                | 50             |            |       |           |    |
| 3.3   | Provinciaal beleid en provinciale regels                           | 14                                |        | 4.4.1                                        | Toetsingskader      | 50             |                                             |                                           |                |            |       |           |    |
| 3.3.1 | Omgevingsvisie Zuid-Holland                                        | 14                                |        |                                              | 4.4.2               | Onderzoek      |                                             | 51                                        |                |            |       |           |    |
| 3.3.3 | Conclusie                                                          | 17                                | 4.5    | Activiteiten en milieuzonering               |                     | 34             | 4.15                                        | Klimaatadaptatie en duurzaamheid          | 51             |            |       |           |    |
| 3.4   | Regionaal beleid                                                   | 17                                |        | 4.5.1                                        | Toetsingskader      | 51             |                                             |                                           |                |            |       |           |    |
| 3.4.1 | Woonagenda Holland Rijnland                                        | 17                                |        |                                              | 4.5.2               | Onderzoek      |                                             | 52                                        |                |            |       |           |    |
| 3.4.2 | Regionale Energiestrategie (RES) Holland Rijnland                  | 18                                | 4.5.3  | Conclusie                                    |                     | 52             |                                             |                                           |                |            |       |           |    |
| 3.4.3 | Conclusie                                                          | 18                                |        | 4.6                                          | Geur                | 35             | 4.16                                        | Archeologie, cultuurhistorie en landschap | 52             |            |       |           |    |
| 3.5   | Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland                              | 18                                | 4.6.1  |                                              | Toetsingskader      | 53             |                                             |                                           |                |            |       |           |    |
| 3.5.1 | Waterbeheerprogramma 2022-2028 'Water wijst de weg'                | 18                                |        |                                              | 4.6.2               | Onderzoek      |                                             | 54                                        |                |            |       |           |    |
| 3.5.2 | Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur                          | 18                                | 4.6.3  | Conclusie                                    |                     | 54             |                                             |                                           |                |            |       |           |    |
| 3.5.3 | Conclusie                                                          | 19                                |        | 4.7                                          | Omgevingsveiligheid | 35             | 4.17                                        | Ontploffbare oorlogsresten                | 54             |            |       |           |    |
| 3.6   | Beleid gemeente Alphen aan den Rijn                                | 19                                | 4.7.1  |                                              | Toetsingskader      | 54             |                                             |                                           |                |            |       |           |    |
| 3.6.1 | Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef!" | 19                                |        |                                              | 4.7.2               | Onderzoek      |                                             | 54                                        |                |            |       |           |    |
| 3.6.2 | Woonvisie 2021-2025                                                | 20                                | 4.7.3  | Conclusie                                    |                     | 54             | 4.18                                        | Windhinder                                | 54             |            |       |           |    |
| 3.6.3 | Welstandsnota                                                      | 20                                |        | 4.8                                          | Kabels en leidingen | 38             |                                             | 4.18.1                                    | Toetsingskader | 54         |       |           |    |
|       |                                                                    |                                   | 4.8.1  |                                              | Toetsingskader      | 54             |                                             |                                           | 4.18.2         | Onderzoek  | 54    |           |    |
|       |                                                                    |                                   |        | 4.8.2                                        | Onderzoek           | 54             | 4.18.3                                      | Conclusie                                 |                | 54         |       |           |    |

|        |                 |    |
|--------|-----------------|----|
| 4.19   | Bezonning       | 54 |
| 4.19.1 | Toetsingskader  | 54 |
| 4.19.2 | Onderzoek       | 55 |
| 4.19.3 | Conclusie       | 55 |
| 4.20   | Mer-beoordeling | 55 |
| 4.20.1 | Toetsingskader  | 55 |
| 4.20.2 | Onderzoek       | 56 |
| 4.20.3 | Conclusie       | 57 |

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| Bijlage 14 | Windhinderonderzoek                |
| Bijlage 15 | Omgevingsdialoog                   |
| Bijlage 16 | Nota van afstemming                |
| Bijlage 17 | Bezonningsstudie                   |
| Bijlage 18 | Besluitformulier woonvisie         |
| Bijlage 19 | Beantwoordingsnota/zienswijzennota |

|       |                                                          |    |
|-------|----------------------------------------------------------|----|
| 5     | Juridisch kader TAM-omgevingsplan                        | 58 |
| 5.1   | Preambule                                                | 58 |
| 5.2   | Systematiek van de planregels                            | 58 |
| 5.2.1 | Afdeling 22f.1 - Algemene bepalingen                     | 58 |
| 5.2.2 | Afdeling 22f.2 – Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving | 59 |
| 5.2.3 | Afdeling 22f.3 - Bouwactiviteiten                        | 59 |
| 5.2.4 | Afdeling 22f.4 - Gebruiksactiviteiten                    | 59 |

|       |                                     |    |
|-------|-------------------------------------|----|
| 6     | Haalbaarheid                        | 60 |
| 6.1   | Financieel-economische haalbaarheid | 60 |
| 6.2   | Maatschappelijke verantwoording     | 60 |
| 6.2.1 | Participatie en omgevingsdialoog    | 60 |
| 6.2.2 | Advies en instemming                | 60 |
| 6.2.3 | Wijziging van het omgevingsplan     | 60 |

SEPARATE BIJLAGEN

|            |                                                    |
|------------|----------------------------------------------------|
| Bijlage 1  | Beeldkwaliteitsplan                                |
| Bijlage 2  | Nota van Uitgangspunten                            |
| Bijlage 3  | Berekening autoparkeerplaatsen en parkeerinvulling |
| Bijlage 4  | Berekening fietsparkeerplaatsen                    |
| Bijlage 5  | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï             |
| Bijlage 6  | Advies Veiligheidsregio Hollands Midden            |
| Bijlage 7  | Advies GGD                                         |
| Bijlage 8  | Quickscan flora en fauna                           |
| Bijlage 9  | Nader onderzoek beschermde soorten                 |
| Bijlage 10 | Stikstofonderzoek                                  |
| Bijlage 11 | Boomeffectanalyse                                  |
| Bijlage 12 | Verkennd (water)bodemonderzoek                     |
| Bijlage 13 | Archeologisch bureauonderzoek                      |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het planvoornemen bestaat om op het perceel aan de Diamantstraat 29-31 te Alphen aan den Rijn het huidige schoolgebouw, sporthal, parkeerterrein en plein te herontwikkelen tot een woongebied bestaande uit 190 woningen/appartementen, met de toevoeging van een HOED (huisartsen onder één dak). Het project draagt de naam 'Edelhof'.

De woningen/appartementen kunnen niet gerealiseerd worden conform de regels behorende bij de huidige bestemming 'Maatschappelijk' volgens het vigerende bestemmingsplan 'Alphen Stad', dat is vastgesteld op 22 februari 2018 (en vervolgens gewijzigd vastgesteld op 16 september 2020). Dit bestemmingsplan maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn. Uit de regels blijkt dat woonfuncties niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet van het planologisch regime worden afgeweken. Dit kan middels een wijziging van het omgevingsplan (WOP). Onderhavige ruimtelijke motivering is noodzakelijk voor het onderbouwen van deze afwijking en toetst of sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

## 1.2 Ligging projectgebied

De projectlocatie bevindt zich tussen de Diamantstraat, Amethiststraat en Burgemeester Bruins Slotsingel, in het noordoosten van de kern Alphen aan den Rijn. Het terrein ligt binnen het bestaande stedelijk gebied en wordt omringd door woningen, maatschappelijke voorzieningen, re-



Figuur 1.1 Ligging projectgebied (bron: BAG Viewer)



Figuur 1.2 Aanduiding projectgebied (bron: Kadastrale Kaart)

creatie- en sportfaciliteiten. Daarnaast zijn er meerdere woningbouwprojecten gepland in Alphen aan den Rijn<sup>1</sup>. Het projectgebied staat kadastraal geregistreerd onder gemeente Oudshoorn, sectie C, nummers 8377 en 10173 (gedeeltelijk), met een totale oppervlakte van circa 1,5 hectare. Als gevolg van deze ontwikkeling zal het terrein een transformatie ondergaan, waarbij de sloop van de bestaande bebouwing staat gepland voor het derde en vierde kwartaal van 2025. In figuur 1.1 en 1.2 is de ligging van het projectgebied opgenomen. Een gedetailleerde omschrijving van de ligging en begrenzing van het projectgebied volgt in paragraaf 2.1 'Huidige situatie'.

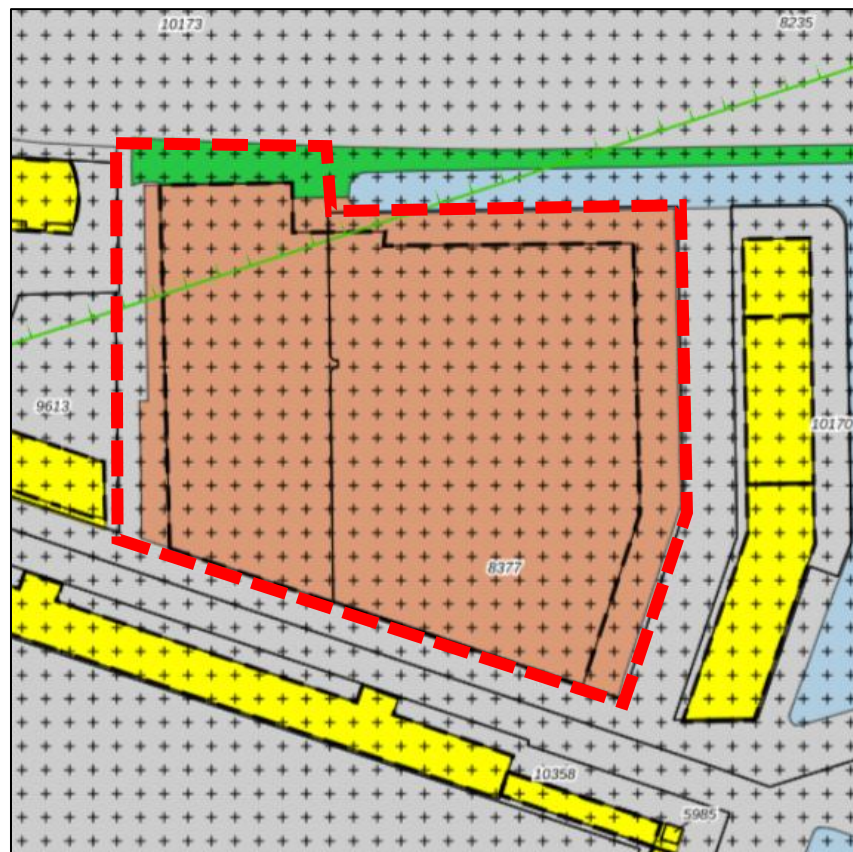
### 1.3 Geldende planologische regelingen

Ter plaatse van het projectgebied aan de Diamantstraat 29-31 te Alphen aan den Rijn gelden verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan 'Geluidszone Industrierrein Heimanswetering', vastgesteld op 13 oktober 2016;
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', vastgesteld op 21 september 2017;
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld op 28 maart 2019;
- Bestemmingsplan 'Alphen Stad', vastgesteld op 22 februari 2018 (en vervolgens gewijzigd vastgesteld op 16 september 2020).

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 gelden alle huidige bestemmingsplannen van rechtswege als het tijdelijke deel van het omgevingsplan van iedere gemeente (art. 22.1, onder a Omgevingswet; artikel 4.6, lid 1 Invoeringswet). Het bestemmingsplan 'Alphen Stad - geconsolideerd' wordt een 'omgevingsplan van rechtswege' genoemd en is onderdeel van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn' (identificatienr.

/akn/nl/act/gm0484/2020/omgevingsplan) (verder te noemen als omgevingsplan).



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Alphen Stad - geconsolideerd' met aanduiding projectgebied (bron: Ruimtelijke Plannen)

### Bestaande functie, bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op het perceel rust de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. In figuur 1.3 is de uitsnede van het bestemmingsplan met het projectgebied in rode omlijnning weergegeven. Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn ingevolge van artikel 9.1 van het bestemmingsplan 'Alphen Stad - geconsolideerd' bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen met ondersteunende horeca en bestaande (bedrijfs)woningen;*
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-ondersteunend' is ondersteunende detailhandel toegestaan;*
- ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats en een crematorium toegestaan;*
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;*
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is een nutsvoorziening toegestaan;*
- verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen; met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3, 4 en 5 van de planregels.*

Tevens heeft een klein deel van het projectgebied de bestemming 'Groen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4a'. Aan het bouwvlak zijn maatvoeringseisen gesteld, namelijk 'maximum bouwhoogte: 13 m' en 'maximum goothoogte: 13 m'. Verder is er sprake van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren' en deels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad'. De geldende archeologische dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen zijn relevant in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. De relevantie hiervan en de omgang hiermee wordt nader besproken in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving'.

<sup>1</sup> [https://www.alphenaandenrijn.nl/Bouwprojecten\\_en\\_reconstructies/Bouwprojecten/Toekomstige\\_woningbouwprojecten\\_tot\\_en\\_met\\_2034](https://www.alphenaandenrijn.nl/Bouwprojecten_en_reconstructies/Bouwprojecten/Toekomstige_woningbouwprojecten_tot_en_met_2034)

### **Strijdigheden met het omgevingsplan**

Op basis van de bestemmingsomschrijving is de realisatie van 190 woningen/appartementen niet toegestaan. De grond is bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Een woonfunctie valt daar niet onder. De realisatie van een HOED is binnen het tijdelijk deel omgevingsplan wel toegestaan, doch voor zover gelegen binnen het bouwvlak. De beoogde ontwikkeling is dus in strijd met het omgevingsplan. Het is daarom noodzakelijk een nieuw juridisch-planologisch kader op te stellen waarbinnen voorgestane ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

### **TAM-IMRO**

Bij de wijziging van het omgevingsplan (WOP) wordt gebruik gemaakt van TAM-IMRO, wat staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) via de oude IMRO-standaarden. Deze procedure biedt de mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen met behulp van de (oude) IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de plansoftware-voorziening Ruimtelijke Plannen. Het TAM-omgevingsplan maakt de beoogde ontwikkeling mogelijk en stelt nieuwe kaders vast voor het projectgebied.

## **1.4 Leeswijzer**

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. De toelichting bij dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het TAM-omgevingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten van dit TAM-omgevingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 ligt de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure). Tot slot volgt in hoofdstuk 7 de belangenafweging en conclusie.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

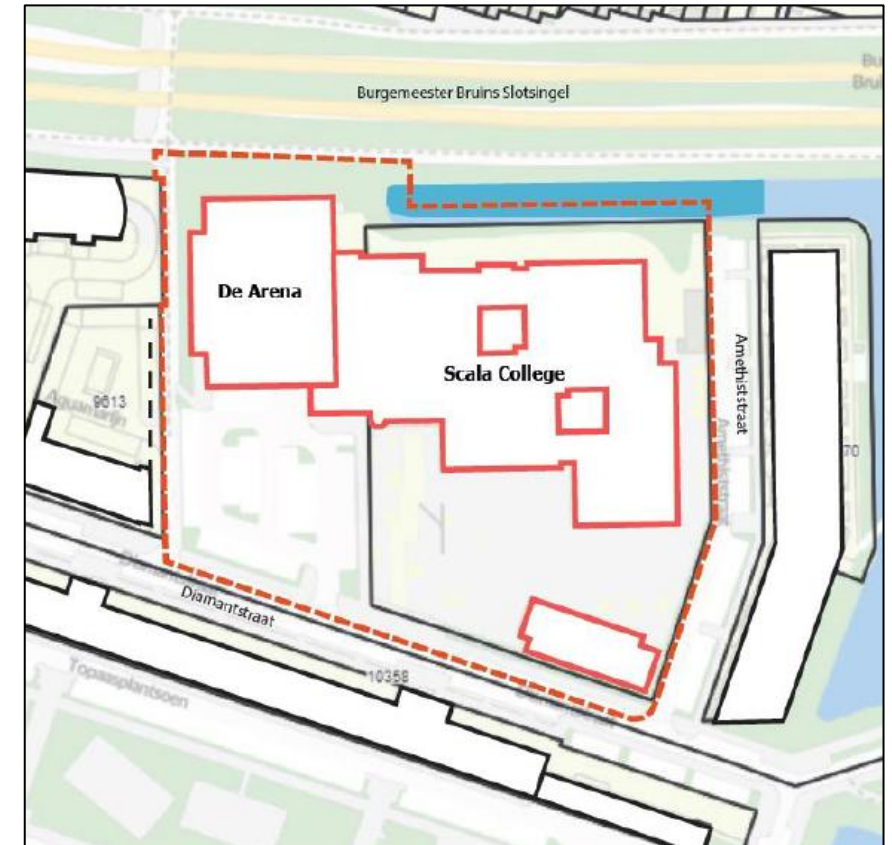
De projectlocatie bevindt zich in de Edelstenenbuurt, in het noordoosten van de kern Alphen aan den Rijn, en wordt omsloten door de Diamantstraat, Amethyststraat en Burgemeester Bruins Slotsingel. Op de locatie staan momenteel een voormalig schoolgebouw van het Scala College, sporthal De Arena, een parkeerterrein en een plein (zie figuur 2.1). De buurt is grotendeels gebouwd tussen 1965 en 1975. De toevoegingen aan het deel dat is gelegen tussen de Diamantstraat en de Burgemeester Bruins Slotsingel zijn na 1980 gebouwd. De bestaande bebouwing is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de huidige eisen op het gebied van functionaliteit en duurzaamheid. Nabij de ontwikkellocatie zijn veel groen- en waterstructuren gelegen, terwijl de projectlocatie zelf sterk versteend is.

Het terrein ligt binnen het bestaande stedelijke gebied en wordt omringd door een verscheidenheid van functies, zoals woningen, maatschappelijke voorzieningen en recreatie- en sportfaciliteiten. Momenteel is ruim 41% van de aanwezige woningen in het gebied sociale huur. Deze zijn geconcentreerd in de buurt, met name in de tegenovergelegen flat Lange Diamant, bestaande uit een grote concentratie van 168 sociale huurwoningen. De opgave is dat de ontwikkeling van de locatie Scala College/Arena (Edelhof) bijdraagt aan een veilige woon- en leefomgeving en daarmee aan het welbevinden van (toekomstige) bewoners van de Edelstenenbuurt.

Verder bevindt zich op korte afstand, in het zuidoosten, recreatiepark Zegersloot. Dit park biedt uitgebreide mogelijkheden voor wandelen, sporten en fietsen en vormt een belangrijke groene long voor de omgeving.

De directe omgeving van het projectgebied bestaat voornamelijk uit woonwijken, waaronder de Edelstenenbuurt, Ericapark, Planetenbuurt-Noord en Planetenbuurt-Zuid.

Enkele impressies van de huidige situatie van het projectgebied zijn weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.1 Indeling huidige situatie projectgebied (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)



*Figuur 2.2 Impressie huidige situatie projectgebied (bron: Google Maps)*

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Beoogd programma

Voorliggend planvoornemen bestaat uit de bouw van 190 woningen/apartementen, met de toevoeging van een HOED (huisartsen onder één dak). Met de voorgenomen ontwikkeling is het volgende woonprogramma opgesteld:

- 28 sociale huurwoningen, bedoeld voor senioren, starters en kleine gezinnen (15% sociale huur);
- 29 koopstarterswoningen (15%);
- 44 goedkope koopwoningen (23% goedkope koop);
- 55 betaalbare koopwoningen (29% betaalbare koop);
- 34 vrije sector koopwoningen (18% vrije sector).

Dit woonprogramma met een mix van koop en huur sluit deels aan bij de doelstellingen uit de Woonvisie 2021-2025, waarin de gemeente streeft naar minimaal 30% sociale huur, 20% middenhuur of goedkope koop, en 15% betaalbare koop bij elke woningbouwontwikkeling. Met het 'Besluitformulier' dat door gemeente is vastgesteld op 28 augustus 2025 is een ontheffing verleend van de eis om 30% van het woonprogramma als sociale huurwoningen te realiseren bij de herontwikkellocatie Edelhof. Daarmee wordt de verdeling van de 30% sociale huurwoningen in 15% sociale huurwoningen en 15% 2-kamer koopstarterswoningen toegestaan. Het besluitformulier is in de bijlagen opgenomen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor starters en ouderen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Het programma biedt differentiatie.

Wat betreft het aandeel sociale huurwoningen wordt specifiek ingezet op toekomstbestendige woningen in het lagere huursegment. Dit draagt bij aan een complementair woningaanbod op de projectlocatie ten opzichte van het bestaande aanbod in de wijk Scala College/Arena (Edelhof).

Verder maakt de toevoeging van een huisartsenpraktijk onder één dak (HOED), inclusief een fysiopraktijk (tezamen circa 700-800 m<sup>2</sup>), de locatie ook geschikt voor een woon(zorg)concept voor senioren. Dit concept bevordert doorstroming binnen de wijk, doordat senioren de mogelijkheid krijgen om naar geschikte woningen te verhuizen.

Gemeenschappelijke voorzieningen in deze wijk zijn wenselijk voor het vergroten van kansen tot ontmoeting en gemeenschapszin. Met de nieuwbouw kan er in relatie met het woonzorgconcept een gemeenschappelijke voorziening, zoals een gezamenlijke woonkamer met keukens, gerealiseerd worden. Het versterkt het contact tussen bewoners en de directe omgeving. Tevens draagt het bij aan een gezonde leefstijl.

### 2.2.2 Ruimtelijke inpassing en terreinindeling

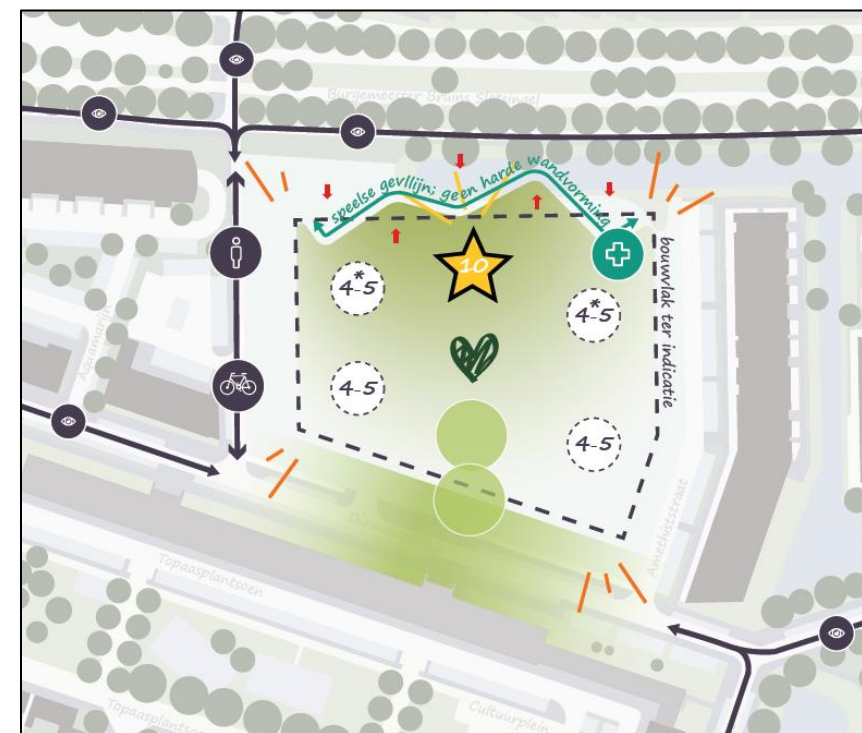
De ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de terreinindeling en inrichting van het projectgebied worden in deze paragraaf beschreven. Ten behoeve van de beeldkwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarin zijn de kaders, ambities en referenties opgenomen ten aanzien van architectuur en materiaal gebruik voor zowel de bebouwing als ook de inrichting van de openbare ruimte. Het dient als leidraad voor de verdere ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is in de bijlagen opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is (gelijktijdig met dit omgevingsplan, maar separaat) vastgesteld door de gemeenteraad als aanvulling op de Welstandsnota (paragraaf 3.6.3) en vormt een welstandstoetsingskader voor toekomstige vergunningaanvragen in het projectgebied.

#### Stedenbouwkundige opzet en bebouwing

In de toekomstige situatie ontstaat een ensemble van bebouwing met verschillende bouwhoogtes rondom een centraal gelegen groene openbare ruimte (zie figuur 2.3). Dit 'groene hart' vormt het middelpunt van het projectgebied. De bouwhoogtes variëren van vier tot vijf bouwlagen (de 'Alphense laag') en plaatselijk een afwijkende hoogtemaat van 6 bouwlagen.

Deze bouwlagen zijn afgestemd op de intensiveringsvisie (paragraaf 3.6.4). Langs de singel ontstaat een speelse gevelstructuur die bijdraagt aan de ruimtelijke dynamiek.

De bebouwing krijgt een speels karakter door variërende ruimtelijke composities, het bevorderen van openheid en het creëren van een sterke samenhang. Streng wandvorming en massieve bouwvolumes worden voorkomen door de toepassing van setbacks, waardoor de aansluiting op de menselijke maat wordt versterkt. Ruimtelijke accenten, zoals verspringingen in de bouwvolumes, zorgen voor gelaagdheid.



Figuur 2.3 Ruimtelijk concept (bron: beeldkwaliteitsplan)

### Entreepartijen en buitenruimten

De entrees van de gebouwen worden zorgvuldig gepositioneerd, zowel binnen als buiten het centrale groene middengebied, met oog voor de relatie met omliggende voorzieningen zoals (fiets)parkeerplaatsen. De ontwikkeling vereist een diversiteit aan buitenruimten, waaronder loggia's, balkons, half inpandige balkons en (gemeenschappelijke) dakterrassen, wat resulteert in een speels gevelritme. Deze buitenruimten zijn integraal ontworpen als onderdeel van het hoofdvolume. De wisselwerking tussen collectieve entrees aan het centrale groene hart, semi-private overgangszones en landschappelijk ingepaste privé-buitenruimtes zorgt voor een verbindende dynamiek.

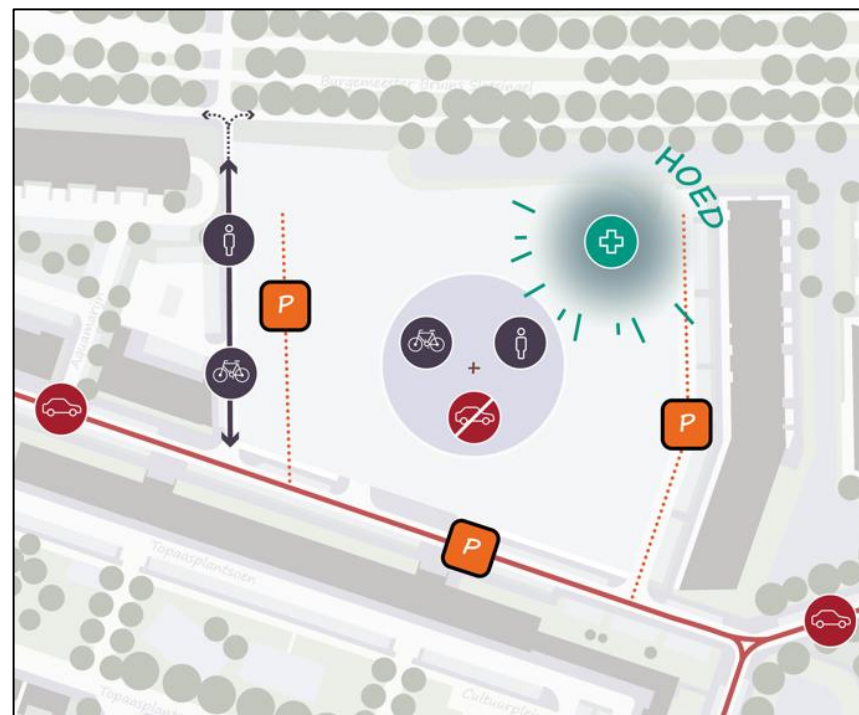
### Parkeren en mobiliteit

Om voldoende ontwikkelruimte voor de appartementen te behouden, worden parkeervoorzieningen in de openbare ruimte gerealiseerd. Hierbij wordt dus breder gekeken dan de plangrenzen. Op basis van de huidige ontwerpen is er ruimte voor in totaal 163 parkeerplaatsen bij onder andere de Amethiststraat, Diamantstraat en Aquamarijn. Binnen het plan is het niet mogelijk om deze plaatsen in te passen zonder afbreuk te doen aan het autoluwe of autovrije karakter van het groene hof (zie figuur 2.4). Daarom wordt uitgegaan van parkeervakken op maaiveldniveau die uitwisselbaar zijn met de buurt. De fietsenbergingen zijn inpandig geïntegreerd in de bouwmassa en van buitenaf goed toegankelijk. In paragraaf 4.1 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren' wordt nader ingegaan op het bovenstaande.

### Verbinding met de omgeving

Vanuit de Diamantstraat (en Diamantflat) is er een zichtrelatie met de Burgemeester Bruins Slotsingel, waarbij de hoofdgroenstructuur van afstand beleefbaar blijft. Er wordt expliciet aandacht besteed aan de verbinding tussen het plangebied en de hoofdgroenstructuur, zowel in vorm als in functionaliteit. Strikte wandvorming die deze zichtrelatie verstoort, wordt vermeden.

Alle bebouwing, met name de begane grond, sluit zorgvuldig aan op het openbare gebied door middel van semi-private overgangszones en een groene inpassing. Natuurlijke wandelpaden, een diverse flora en gevarieerde speel- en verblijfsplekken versterken het publieke karakter van het gebied.



Figuur 2.4 Mobiliteit (bron: beeldkwaliteitsplan)

# 3 Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het kabinet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) uitgebracht. Hiermee wordt een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland gegeven. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

Duurzaam economisch groeipotentieel;

Sterke en gezonde steden en regio's;

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt specifieke nationale belangen, zoals:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

## Doorwerking projectgebied

Hoewel de NOVI geldend is voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het projectgebied. Gelet op de aard en locatie van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

## 3.2 Rijksinstructieregels

### 3.2.1 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
  - b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
  - c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.
- Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:
- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
  - Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)

- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

### Doorwerking projectgebied

In deze ruimtelijke motivering wordt in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving' gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het projectgebied. Het geeft een grondige bespreking van de bovenstaande onderwerpen, waarbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

### 3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is het noodzakelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij is het doorlopen van de

Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', op grond van artikel 5.129g lid 1 van het Bkl. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. In artikel 5.129g Bkl staat geen ondergrens genoemd. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij woningbouw een plan vanaf 12 woningen een nieuw stedelijke ontwikkeling is. Voor alle andere stedelijke functies wordt een oppervlakte van 500m<sup>2</sup> BVO aangehouden als ondergrens.

### Doorwerking projectgebied

Voorliggend planvoornemen bestaat uit de bouw van 190 woningen/apartementen, met de toevoeging van een HOED (huisartsen onder één dak). Dit plan sluit aan bij de beleidskaders van de provincie, de regio en de gemeente Alphen aan den Rijn en draagt specifiek bij aan het realiseren van de doelstellingen uit de Woonvisie 2021-2025 en het addendum.

### Kwantitatieve behoefte

Het beleid richt zich op een woningvoorraad waarin vraag en aanbod met elkaar in balans zijn. Kwantitatief gezien bestaat er op dit moment een duidelijke behoefte aan extra woningen. De Woonvisie benadrukt de prioriteit van het snel realiseren van nieuwe woningen, waarbij de gemeente zich inzet om de opgelopen achterstanden op de woningmarkt snel in te halen. Dit houdt in dat er tot 2030 jaarlijks tussen de 455 en 530 woningen nodig zijn. Echter, gezien de sterke groei en inhaalvraag op de woningmarkt, is het noodzakelijk om op de korte en middellange termijn ten minste 600 woningen per jaar te realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten en de groei van huishoudens in de regio te accommoderen.

Daarnaast ligt er vanuit de Regio Holland Rijnland een strategische focus op verstedelijking in de knooppunten-as van Katwijk, Leiden en Alphen aan den Rijn, waar een extra woningbehoefte van 7.000 woningen wordt voorzien bovenop de bestaande binnenstedelijke plannen. Dit onderstreept de urgentie om de woningbouw te versnellen en het aanbod uit te breiden.

Naast de woningbehoefte, is er ook een toenemende vraag naar zorggerelateerde woonvormen, vooral voor ouderen die zelfstandig willen blijven wonen, maar behoefte hebben aan zorg en een beschutte omgeving. De Woonvisie wijst op een tekort aan geclusterde woonvormen voor senioren. Naar verwachting zal dit tekort in 2028 oplopen tot 590 tot 1.110 eenheden voor geclusterde woonvormen, met een bijkomend tekort van 220 tot 230 woningen voor mensen met dementie. Deze behoefte zal naar verwachting ook na 2030 blijven groeien en moet voor een groot deel via nieuwbouw worden opgelost.

### Kwalitatieve behoefte

De Woonvisie beschrijft de kwalitatieve woningbehoefte voor Alphen aan den Rijn tot 2030, waarbij de focus ligt op het realiseren van een gevarieerd woningaanbod. De behoefte (gebaseerd op de woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020) is als volgt verdeeld:

- 30% sociale huur
- 20% middelduur
- 15% betaalbare koop

De nadruk ligt hierbij vooral op het realiseren van meergezinswoningen in de sociale sector, middenhuurwoningen, grondgebonden koopwoningen (zoals rijwoningen en 2-onder-1-kap) en koopappartementen. Vrijstaande koopwoningen zijn in mindere mate gewenst.

In het addendum van de Woonvisie 2021-2025 wordt het woningbouwprogramma verder aangescherpt. Hieruit blijkt dat het woningaanbod ten minste moet bestaan uit:

- 30% sociale huur (tot €900,07 per maand, maximum 2025)
- 20% middeldure huur (tot €1.184,82 per maand, maximum 2025) en goedkope koop (V.O.N.-prijs tot €290.000, maximum 2025)
- 15% betaalbare koop (V.O.N.-prijs tot €405.000, maximum 2025)

Verder wordt er in de Woonvisie aandacht gevraagd voor senioren en bijzondere doelgroepen met een zorgvraag. Er wordt ingezet op doorstroming, met de toevoeging van toegankelijke woningen voor ouderen en woningen in het middensegment voor jonge stellen en koopstarters. Dit sluit aan bij de wens om doorstroming op gang te brengen door woningen te ontwikkelen die geschikt zijn voor deze doelgroepen. Bovendien is er een focus op het realiseren van woningen nabij bestaande zorgvoorzieningen, zoals gezondheidszorg, winkels, en openbaar vervoer, zodat senioren de zorg en voorzieningen die ze nodig hebben dichtbij kunnen vinden.

#### Conclusie

Het voorliggende planvoornemen voldoet deels aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zoals beschreven in de Woonvisie 2021-2025 en het addendum. Met het ‘Besluitformulier’ dat door gemeente is vastgesteld op 28 augustus 2025 is een ontheffing verleend van de eis om 30% van het woonprogramma als sociale huurwoningen te realiseren bij de herontwikkellocatie Edelhof. Daarmee wordt de verdeling van de 30% sociale huurwoningen in 15% sociale huurwoningen en 15% 2-kamer koopstarterswoningen toegestaan. Het besluitformulier is in de bijlagen opgenomen. Het woningbouwprogramma voorziet in een diverse mix van woningtypen:

- 28 sociale huurwoningen, bedoeld voor senioren, starters en kleine gezinnen (15% sociale huur);
- 29 koopstarterswoningen (15%, bovengrens 2025: V.O.N.-prijs tot €230.000);
- 44 goedkope koopwoningen (23% goedkope koop, bovengrens 2025: V.O.N.-prijs tot €290.000);

- 55 betaalbare koopwoningen (29% betaalbare koop, bovengrens 2025: V.O.N.-prijs tot €405.000);
- 34 vrije sector koopwoningen (18% vrije sector).

Dit programma levert een bijdrage aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor starters en ouderen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. De gevarieerde woningtypen zorgen ervoor dat er zowel voor de sociale huurmarkt, de middenhuurmarkt, als voor de koopsector voldoende aanbod is.

Het plan bevat ook de realisatie van een HOED, wat bijdraagt aan de zorginfrastructuur van de gemeente en de regio. Het biedt een oplossing voor de groeiende vraag naar gecombineerde woon- en zorglocaties. De toevoeging van een HOED op de projectlocatie sluit aan bij het streven om zorg dicht bij de woonlocaties van senioren en andere zorgbehoevenden te concentreren.

Kortom, het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet aantoonbaar in de behoefte aan woningbouw en een zorgcentrum nabij een woonlocatie met relatief veel zorgbehoevenden.

#### 3.2.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

### 3.3 Provinciaal beleid en provinciale regels

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 1 mei 2024 is de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland van kracht geworden. Deze visie biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de fysieke leefomgeving van de provincie en schetst de hoofdlijnen van het integrale beleid dat Zuid-Holland wil voeren. De provincie heeft zeven ambities geformuleerd:

- Samen werken aan Zuid-Holland: Zuid-Holland speelt een sleutelrol tussen Europa, het Rijk en gemeenten bij het aanpakken van bovenregionale vraagstukken zoals milieu, recreatie en vervoer. Door de complexiteit van bestuurlijke uitdagingen en decentralisatie naar gemeenten is meer samenwerking en expertise nodig. De provincie investeert in goed bestuur en democratie, betreft inwoners en organisaties bij besluitvorming en streeft naar effectieve samenwerking en vertrouwen van de inwoners.
- Bereikbaar Zuid-Holland: De provincie investeert in de bereikbaarheid door het onderhoud en de aanleg van fietspaden, wegen en openbaar vervoer. Ze streeft naar snelle, veilige en duurzame reisopties en stimuleert duurzame vervoerswijzen. Technologische innovaties en duurzaamheid staan centraal voor toekomstbestendige mobiliteit, met aandacht voor klimaatambities, verkeersveiligheid en de energietransitie.
- Schone energie voor iedereen: Zuid-Holland streeft naar een duurzame energievoorziening, ondersteunt het Klimaatakkoord en werkt aan het verminderen van broeikasgasuitstoot. De focus ligt op energiebesparing, hernieuwbare energiebronnen en duurzame technieken in industrie, mobiliteit en landbouw. De provincie bevordert nieuwe energieoplossingen en is tegen nieuwe gaswinning.
- Een concurrerend Zuid-Holland: De provincie wil de meest innovatieve regio van Nederland worden door te investeren in energietransitie, circulaire economie en digitalisering. Zuid-Holland richt zich op duurzame groei, waardevolle diensten en het versterken van haar vestigingsklimaat met goede werkgelegenheid, aantrekkelijke locaties en behoud van erfgoed.
- Versterken natuur in Zuid-Holland: Zuid-Holland streeft naar een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving door de natuur te beschermen en biodiversiteit te versterken. De provincie richt zich op het behouden van natuurwaarden zoals drinkwater, schoon oppervlaktewater en gezonde bodems, terwijl kunstmatige ingrepen soms nodig kunnen zijn om een balans te behouden in het cultuur- en verstedelijkingslandschap.

- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: De provincie wil sterke steden en dorpen creëren door betaalbare woningen te bouwen en bestaande woonwijken te verduurzamen. Ze richt zich op het verbeteren van het leef- en vestigingsklimaat door stad en land te verbinden, groene en waterruimtes te integreren en cultuur- en kenniscentra te versterken. Nieuwbouw wordt energieneutraal en de provincie zet in op het beschermen van waardevolle landschappen.
- Gezond en veilig Zuid-Holland: De provincie richt zich op het verbeteren van de gezondheid en veiligheid van haar inwoners door te zorgen voor een gezonde leefomgeving, goede milieukwaliteit en veilige openbare ruimtes. Zuid-Holland adresseert gezondheidsverschillen, de gevolgen van klimaatverandering en hogere verstedelijking. Ze werkt aan klimaatadaptatie, zoals het verminderen van hittestress en wateroverlast, en stimuleert sport en recreatie. Ook waarborgt Zuid-Holland de veiligheid van bedrijven en hun milieueffecten en moedigt innovatieve oplossingen aan voor een betere gezondheid en veiligheid.

#### Doorwerking projectgebied

Het plan sluit aan bij de omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland, doordat het inspeelt op meerdere ambities die de provincie heeft geformuleerd. De voorgestelde woningbouwontwikkeling draagt bij aan de versterking van steden en dorpen door betaalbare woningen toe te voegen en een gedifferentieerd woonaanbod te creëren. Dit sluit aan bij het provinciale streven naar een evenwichtige woningmarkt waarin voldoende ruimte is voor verschillende doelgroepen, zoals starters en ouderen. Daarnaast wordt er ingezet op een woon(zorg)concept waarbij senioren geschikte huisvesting krijgen in combinatie met zorgvoorzieningen, waaronder een huisartsenpraktijk. Dit draagt bij aan een gezonde en veilige leefomgeving, wat een speerpunt is binnen de omgevingsvisie. Door deze opzet wordt de doorstroming binnen de wijk bevorderd, waardoor bestaande woningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen. Ook op het gebied van duurzaamheid sluit het plan aan bij de provinciale ambities. Het toevoegen van woningen op een locatie waar

al bestaande infrastructuur aanwezig is, past binnen de visie om verstedelijking zorgvuldig in te richten en de beschikbare ruimte efficiënt te benutten. De nabijheid van voorzieningen en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en fietsnetwerk dragen bij aan een duurzame mobiliteit en een toekomstbestendige leefomgeving. Daarnaast wordt de woonwijk verduurzaamd. De daken van de geplande woningen worden ingezet voor duurzame oplossingen, zoals groendaken, waterbuffering en de installatie van zonnepanelen, met oog voor een zorgvuldige landschappelijke integratie. Het plan draagt verder bij aan de ambitie om in 2050 volledig energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. De woningen worden gasloos opgeleverd.

#### 3.3.2 TAM-omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een Omgevingsvisie ook een Omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. De Omgevingsverordening vormt een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma over hoe ambities uit de Omgevingsvisie gerealiseerd moeten worden.

De regels die in de Omgevingsverordening staan gelden voor zowel initiatiefnemers, inwoners en bedrijven als voor bestuursorganen van de overheid. Regels voor initiatiefnemers, inwoners en bedrijven zijn algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
  - de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
  - de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.
- Regels voor bestuursorganen van de overheid betreffen zogenaamde instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' van kracht. Deze omgevingsverordening bevat rechtstreeks werkende regels voor activiteiten en stelt regels voor ruimtegebruik en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gemeenten in acht moeten nemen bij het maken of wijzigingen van een omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

#### Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen is in lijn met de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Paragraaf 7.3.8 'Stedelijke ontwikkelingen' en paragraaf 7.3.8a 'Wonen' zijn van toepassing.

#### § 7.3.8 Stedelijke ontwikkelingen

##### Artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte)

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt houdt rekening met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde

behoefte kan blijken uit een geheel of gedeeltelijke instemming met regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten of uit een door gedeputeerde staten openbaar gemaakt document.

#### **Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)**

1 Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

2 Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

(...)

#### **Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw)**

1 Een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.

2 Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, betreft de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

#### **Artikel 7.45c (bereikbaarheid)**

Een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

#### **Artikel 7.45ca (kansen voor biodiversiteit)**

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit.

(...)

#### **Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur)**

1 Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.

2 In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren zijn vastgesteld.

De behoefte van het planvoornemen is nader onderbouwd in paragraaf 3.2.2. De conclusie hiervan is in paragraaf 3.2.2 opgenomen. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van uitbreiding, maar van inbreiding. Hierdoor is er sprake een juiste woningdichtheid. Het plan draagt daarnaast bij aan een goede woon- en leefomgeving, doordat de bestaande verouderde bebouwing wordt gesloopt. Ook is er sprake van een goede bereikbaarheid. Hier wordt in paragraaf 4.1 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren' nader op ingegaan. Verder wordt met het planvoornemen aandacht besteed aan de biologische diversiteit in het gebied. In het projectgebied worden vergroeningsmaatregelen toegepast in de vorm van beplanting op gevels, daken en dakterrassen. Er zal sprake zijn van een centrale groene openbare ruimte ('groene hart').

#### **§ 7.3.8a Wonen**

##### **Artikel 7.47a (voldoende sociale huurwoningen)**

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimte-verdeelsysteem worden verhuurd. Onder voldoende wordt in ieder geval

verstaan 30% sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44.

Een omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid gaat in de motivering in op:

- welke wijze de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende sociale huurwoningen en hoe die stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan het streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente;
- het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel; en
- het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad in bezit bij corporaties en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel.

Als over het aandeel sociale huurwoningen in een nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de motivering bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

#### **Artikel 7.47b (voldoende betaalbare woningbouw)**

- Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende betaalbare woningbouw. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbare woningbouw of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44.
- Een omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid gaat in de motivering in op welke wijze de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende betaalbare woningbouw en hoe die stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan 2/3 betaalbare woningbouw.
- Als over het aandeel betaalbare woningbouw regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de motivering bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Voorliggend plan voorziet in:

- 15% sociale huurwoningen;
- 15% koopstarterswoningen;
- 23% goedkope koopwoningen;
- 29% betaalbare koopwoningen;
- 18% vrije sector woningen.

Met het ‘Besluitformulier’ dat door gemeente is vastgesteld op 28 augustus 2025 is een ontheffing verleend van de eis om 30% van het woonprogramma als sociale huurwoningen te realiseren bij de herontwikkelo-  
catie Edelhof. Daarmee wordt de verdeling van de 30% sociale huurwo-  
ningen in 15% sociale huurwoningen en 15% 2-kamer koopstarterswo-  
ningen toegestaan. Het besluitformulier is in de bijlagen opgenomen.  
De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet daarmee in 2/3 betaalbare  
woningbouw.

Bij het woningbouwprogramma wordt uitgegaan van een gebiedsge-  
richte benadering, waarbij op programmaniveau gestuurd wordt op de  
gewenste verdeling van woningcategorieën. Binnen deze kaders is  
ruimte voor maatwerk per project.

### 3.3.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provin-  
cie.

## 3.4 Regionaal beleid

In artikel 2.2, lid 2 van de Omgevingswet is de mogelijkheid tot geza-  
menlijke besluitvorming of taakuitvoering opgenomen. Het gaat daarbij  
niet om (extra) besluiten over de uitoefening van bevoegdheden of ta-  
ken, maar om het gezamenlijk nemen van een besluit of het gezamenlijk  
uitvoeren van een taak met betrekking tot het gemeenschappelijke  
grondgebied. Tegenwoordig overstijgen veel opgaven het lokale belang.

### 3.4.1 Woonagenda Holland Rijnland

Op 6 juni 2023 heeft de regio Holland Rijnland de Woonagenda vastge-  
steld. Het doel van deze agenda is een actuele en kwalitatieve koers te  
schetsen voor een goed functionerende woningmarkt op regionaal, sub-  
regionaal en lokaal niveau. De regio heeft behoefte aan woningen van  
vrijwel alle typen en segmenten, met een nadruk op specifieke catego-  
rieën zoals levensloopbestendige huurappartementen in zowel het soci-  
ale segment als de vrije sector. Daarnaast zijn koopwoningen boven  
€250.000 en koopappartementen boven €200.000 van groot belang. De  
woonagenda is gestructureerd rond vier centrale thema's, elk met bijbe-  
horende opgaven:

#### 1. Woningbouw versnellen

Om aan de toenemende woningbehoefte te voldoen, is het doel om  
30.500 nieuwe woningen te realiseren tussen 2021 en 2030. Dit ver-  
vangt de eerdere prognose van 22.800 woningen. De afspraken zijn als  
volgt:

- Realiseer 30.500 woningen in de periode 2021-2030, met een  
tempo van 3.000 woningen per jaar.
- Streef naar 130% harde plannen, wat neerkomt op 4.000 woningen  
per jaar aan programmeerruimte.
- Binnen subregio Oost (Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, en  
Nieuwkoop) moeten tussen de 9.500 en 11.000 woningen worden  
gebouwd.
- Na 2030 is nog meer capaciteit nodig. Voor 2025 moet daarom ex-  
tra ruimte worden voorzien voor naar schatting 20.000 woningen na  
2030.

#### 2. Betaalbaar wonen

Het bevorderen van betaalbaarheid in de woningvoorraad is essentieel.  
De afspraken hierbij zijn:

- Minimaal 30% sociale huur in de netto toevoeging van nieuwbouw in  
elke gemeente. Monitoring vindt plaats op het niveau van het totale  
programma binnen de gemeente, niet per project.

- 20% van de nieuwbouw moet beschikbaar zijn voor uitstromers uit  
intramurale voorzieningen en spoedzoekers.
- 35% van de netto toevoeging moet bereikbaar zijn voor middeninko-  
mens, eveneens op gemeentelijk niveau.
- De betaalbaarheid van de bestaande voorraad wordt gegarandeerd  
door instandhoudingstermijnen voor sociale huur, middenhuur, en  
betaalbare koopwoningen.

#### 3. Mensen tussen wal en schip

Voor specifieke aandachtsgroepen worden extra maatregelen genomen  
om hun positie op de woningmarkt te verbeteren:

- Spoedzoekers worden geholpen door een flexibele schil te creëren  
die de kloof tussen permanente woningbouw en directe behoefte  
overbruggt.
- 36 nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners worden toege-  
voegd en gelijkmatig over de regio verdeeld.
- Gemeenten stellen beleid op voor de huisvesting van arbeidsmi-  
granten en verbeteren de registratie van hun aantallen.

#### 4. Langer (en weer) zelfstandig wonen

Mensen met zorg- of ondersteuningsbehoeften blijven steeds langer zelfstandig thuis wonen. Dit vraagt om een uitbreiding van levensloopgeschikte woningen in de reguliere woningvoorraad:

- Gemeenten stellen woonzorgvisies op om deze behoefte te faciliteren.

#### Doorwerking projectgebied

Het voorgenomen plan draagt bij aan de regionale woningbouwopgave en het benodigde aantal woningen in Alphen aan den Rijn (subregio Oost). Tevens is er sprake van betaalbaar en levensloopbestendig wonen met het plan. In paragraaf 3.2.2 is reeds ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het planvoornemen.

#### 3.4.2 Regionale Energiestrategie (RES) Holland Rijnland

In het Klimaatakkoord uit 2019 is afgesproken dat 30 energieregio's in Nederland de mogelijkheden in hun gebied onderzoeken voor grootschalige opwek van zonne- en windenergie op land. In april 2021 is door een diversiteit aan partijen de 'RES 1.0' opgesteld. De regio Holland Rijnland streeft ernaar om in 2050 energieneutraal te zijn en werkt hiervoor samen met gemeenten, waterschappen, de provincie, netbeheerders en andere partners. Het doel van de RES is om in regionaal verband concrete maatregelen te nemen die bijdragen aan de realisatie van de klimaatdoelstellingen uit het Klimaatakkoord. In de RES worden keuzes gemaakt voor het opwekken van duurzame hernieuwbare energie, het besparen van energie, het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen, duurzame mobiliteit en warmte.

Energiebesparing is essentieel, met een ambitie om tegen 2030 minimaal 11% minder energie te verbruiken ten opzichte van 2014. Dit gebeurt vooral door isolatie en efficiënt energiegebruik in woningen en utiliteitsgebouwen. In mobiliteit wordt ingezet op schonere vervoersmiddelen en een reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 22% tegen 2030.

Voor warmte verwacht Holland Rijnland voldoende duurzame bronnen beschikbaar te hebben in 2050, mits er bespaard wordt en samenwerking plaatsvindt om warmtebronnen efficiënt te benutten. Tot die tijd worden hybride warmtepompen als tussenoplossing gezien. De elektrificatie van warmte vraagt wel om aanzienlijke uitbreiding van de opwekking van hernieuwbare elektriciteit.

De ambitie voor elektriciteit is om in 2030 1,05 TWh aan duurzame opwek te realiseren, onder andere door zonne-energie en windturbines. In de plannen wordt ook rekening gehouden met innovatieve oplossingen zoals energieopslag en lokale netwerken om toekomstige uitdagingen op te lossen.

#### Doorwerking projectgebied

Met voorliggend planvoornemen wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Zo zullen de daken van de beoogde woningen worden ingezet voor duurzame oplossingen, zoals de installatie van zonnepanelen. Het plan draagt verder bij aan de ambitie om in 2050 volledig energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. De woningen worden gasloos opgeleverd.

#### 3.4.3 Conclusie

De activiteit past binnen de regionale doelstellingen en het regionale beleid.

#### 3.5 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Omdat het projectgebied in het beheergebied van Hoogheemraadschap van Rijnland valt, wordt hier specifiek het beleid van het desbetreffende waterschap besproken.

##### 3.5.1 Waterbeheerprogramma 2022-2028 'Water wijst de weg'

In februari 2022 is het Waterbeheerprogramma 2022-2028 'Water wijst de weg' (WBP6) vastgesteld. In het WBP geeft het hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt

meer dan voorheen accent op het meebewegen met water in plaats van het strijden tegen water. De vijf hoofddoelen zijn:

- Waterveiligheid: Het waarborgen van stevige en voldoende hoge waterkeringen, met oog voor toekomstige dijkverbeteringen.
- Voldoende water: Het optimaal inrichten, beheren en onderhouden van het watersysteem, zodat het bestand is tegen klimaatverandering en extreme weersomstandigheden zoals hevige buien, langdurige droogte en zeespiegelstijging.
- Schoon en gezond water: Het verbeteren van de ecologische en chemische waterkwaliteit voor inwoners, bedrijven en natuur en het bevorderen van biodiversiteit.
- Waterketen: Het optimaliseren van de afvalwaterketen door efficiënter gebruik van energie en grondstoffen bij de zuivering van afvalwater.
- Rijnland duurzaam en circulair: Het sluiten van de kringloop van grondstoffen, water en energie, energiebesparing en het versterken van biodiversiteit.

#### Doorwerking projectgebied

In paragraaf 4.14 'Weging van het waterbelang' wordt de doorwerking van het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap van Rijnland in het projectgebied en de voorgenomen ontwikkeling nader beschouwd.

#### 3.5.2 Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur

Sinds 1 januari 2024 beschikt het Hoogheemraadschap van Rijnland over een waterschapsverordening waarin de regels zijn vastgelegd voor bewoners en bedrijven die activiteiten uitvoeren bij oppervlaktewater, dijken en gemalen.

Het compenseren van verharding speelt een belangrijke rol in het functioneren van het watersysteem dat Rijnland beheert. Hemelwater kan overlast veroorzaken nog voordat het watersysteem wordt bereikt. Door een klimaatadaptieve inrichting kan deze overlast worden voorkomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak, dient de versnelde afvoer van hemelwater te worden gecompenseerd. De algemene regel geldt voor oppervlakten tussen 500 en 5.000 m², voor oppervlakten tussen 5.000 en 50.000 m² en voor oppervlakten groter dan 50.000 m². Kleine uitbreidingen van minder dan 500 m² hebben een beperkt effect op de omgeving, waardoor in die gevallen een zorgplicht volstaat. Binnen het beheergebied geldt de 90 mm-regel voor ruimtelijke plannen die vergunningplichtig zijn. Daarbij wordt gekeken naar de toename van verhard oppervlak. Indien deze toename groter is dan 5.000 m², is de 90 mm-regel van toepassing.

De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast binnen het plangebied zoveel mogelijk wordt beperkt en dat de kans op overlast in de omliggende gebieden niet toeneemt, en in veel gevallen zelfs afneemt. Deze nieuwe regel is een verbeterde methode om een klimaatbestendige inrichting te waarborgen en te voorkomen dat klimaatopgaven worden afgewenteld. De regel houdt beter rekening met gebiedskenmerken, vergroot de mogelijkheden voor multifunctioneel ruimtegebruik en stimuleert hergebruik van water, bijvoorbeeld voor droge periodes. Op deze manier wordt een klimaatbestendige doorontwikkeling van het beheergebied van Rijnland gewaarborgd.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert een gelaagde aanpak voor de bergingseisen, afhankelijk van de toename in verhard oppervlak. Bij een toename van meer dan 500 m² dient waterberging te worden gerealiseerd ter grootte van 15% van de toename in verhard oppervlak. Bij een toename van meer dan 5.000 m² moet 90 mm neerslag in 24 uur kunnen worden geborgen, waarvan indien mogelijk 20 mm in de bodem. Berging kan zowel bovengronds als ondergronds worden gerealiseerd. Bij een toename van meer dan 50.000 m² geldt eveneens dat 90 mm neerslag in 24 uur moet worden geborgen, waarvan 20 mm indien mogelijk in de bodem. Bij een ontwikkeling van deze omvang moet 80% van de resterende opgave worden gerealiseerd in oppervlaktewater en maximaal 20% in andere vormen van berging.

### Doorwerking projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in de nabijheid van oppervlaktewater. Volgens de ‘Legger Oppervlaktewater’ van het Hoogheemraadschap van Rijnland loopt er ten noorden en oosten van het plangebied een watergang. Binnen de voorgenomen ontwikkelingen zijn geen werkzaamheden in of direct rondom de watergang voorzien. Verder neemt de hoeveelheid verhard oppervlak in het projectgebied met dit planvoornemen af ten opzichte van de huidige situatie. In paragraaf 4.14 ‘Weging van het waterbelang’ wordt de invloed van de waterschapsverordening op het projectgebied en de geplande ontwikkeling verder toegelicht.

#### 3.5.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland.

### 3.6 Beleid gemeente Alphen aan den Rijn

#### 3.6.1 Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: “Groene gemeente met lef!”

Op 27 januari 2022 is de gemeentelijke omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie streeft naar een balans tussen het borgen van kwaliteiten en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen, met als doel een toekomstbestendige leefomgeving. De missie van de gemeente is “voor alle inwoners een beter leven (geluk, welbevinden) met (positieve) gezondheid en duurzaamheid als basis voor sociaal, economisch en ruimtelijk beleid”.

De omgevingsvisie richt zich op drie centrale waarden:

- Een gemeente van ontmoeten en verbinden
- Een duurzame en groene gemeente
- Een vitale woon- en leefgemeente.

In dit kader zijn de bestaande identiteit en kwaliteiten van de gemeente en haar verschillende kernen in kaart gebracht. Vervolgens worden tien trends en ontwikkelingen benoemd die van invloed zijn op de gemeente

en haar omgeving. Dit betreft vitale inwoners, een veilig en gezond milieu, energietransitie, klimaatadaptatie, mobiliteit en bereikbaarheid, een competitieve (circulaire) economie, demografische ontwikkelingen en verstedelijking, toerisme en recreatie, landbouwtransitie en natuur en biodiversiteit.

Op basis van deze ontwikkelingen zijn vijf ontwikkelingsrichtingen geformuleerd die richting geven aan de toekomst van de gemeente. Dit zijn duurzaam ondernemen, landschappelijke verstedelijking, een waardevol buitengebied, samen sterker en gezonde vergroening. Binnen deze ontwikkelingsrichtingen zijn de belangrijkste keuzes en ambities vastgelegd, wat resulteert in twintig concrete doelen.

De visiekaart vormt een centraal element binnen de omgevingsvisie. Om het beleid zo inzichtelijk en voorspelbaar mogelijk te maken, is voor diverse gebieden en kernen een nadere uitwerking gemaakt. Deze gebiedsgerichte vertaling biedt de benodigde detaillering voor de verdere doorwerking in onder andere het omgevingsplan en dient als essentieel afwegingskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

### Doorwerking projectgebied

Het woningaanbod, met focus op sociale huur, betaalbare koop en zorgwoningen voor senioren, ondersteunt de visie van een vitale woon- en leefgemeente. De toevoeging van een huisartsenpraktijk bevordert de gezondheid en het welzijn van bewoners, terwijl het aanbod inspeelt op de demografische veranderingen, zoals vergrijzing en de groeiende vraag naar betaalbare woningen. Zo ondersteunt het plan de kernwaarden van de omgevingsvisie, zoals duurzaamheid, inclusiviteit en een toekomstgerichte woonomgeving.

Het plan voor de herontwikkeling van de locatie Scala College/Arena (Edelhof) sluit aan bij de omgevingsvisie van Alphen aan den Rijn, die streeft naar een toekomstbestendige en leefbare omgeving. Het vernieuwen van de verouderde bebouwing draagt bij aan het verbeteren

van de woonkwaliteit en het imago van de Edelstenenbuurt, wat de leefomgeving voor huidige en toekomstige bewoners versterkt. Het project biedt ruimte voor duurzaamheid en vergroening, wat aansluit bij de gemeentelijke ambitie voor een groene, duurzame toekomst. De locatie binnen het bestaande stedelijke gebied zorgt voor een verstedelijking die goed aansluit bij de omgeving, met een focus op zorgvuldig gebruik van ruimte. Het project versterkt ook de sociale samenhang in de buurt, wat bijdraagt aan een sterke en verbonden gemeenschap. Het gevarieerde woningaanbod bevordert namelijk sociale verbinding en cohesie. Daarnaast wordt door de toevoeging van een huisartsenpraktijk de gezondheid en het welzijn van bewoners bevorderd. Met het plan wordt ook ingespeeld op de demografische veranderingen, zoals vergrijzing en de groeiende vraag naar betaalbare woningen.

### 3.6.2 Woonvisie 2021-2025

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 de 'Woonvisie 2021 - 2025' vastgesteld. Daarin is de visie voor de komende vier jaar op het woonbeleid neergelegd. De gemeente Alphen aan den Rijn wil zich ontwikkelen tot een knooppunt van landschap en stad met vitale kernen. Door de toenemende druk op de woningmarkt in zowel de grotere kernen als de dorpen komt de vitaliteit van de gemeente onder druk te staan. Ook zorgt de schaarste op de woningmarkt ervoor dat niet iedereen een passende woning kan vinden. Door de strategische ligging in het Groene Hart is de gemeente een populaire woonplek voor jonge gezinnen. Dit verhoogt de druk verder en zorgt voor verdringing van woningzoekenden die nog geen plek hebben, zoals starters op de woningmarkt. Dit vraagt daarom snel extra woningen in alle kernen van de gemeente. Naast de druk op de markt zijn er ook nieuwe opgaven rond van wonen en zorg, nieuwe doelgroepen die zich aandienen, en het verduurzamen en klimaatadaptief maken van de bestaande woningvoorraad. Om adequaat in te kunnen spelen op deze opgaven stelt de gemeente prioriteiten:

- Snel realiseren van extra woningen.
- Doorstroming stimuleren voor passend wonen.

- Flankerende inzet voor een betere woningmarkt.

De woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie. De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt. Vier thema's vormen de speerpunten van de Woonvisie, te weten:

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

### Doorwerking projectgebied

Het planvoorstel sluit tevens aan bij de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het voorziet in de dringende behoefte aan extra woningen door een gevarieerd woningaanbod te creëren, dat tegemoetkomt aan de vraag van verschillende doelgroepen, waaronder starters en senioren. Dit draagt bij aan de doelstelling van snel realiseren van extra woningen en het bevorderen van doorstroming naar passend wonen, wat de Woonvisie benadrukt. Specifiek wordt er aandacht besteed aan toekomstbestendige woningen voor diverse doelgroepen, waaronder senioren, starters en kleine gezinnen. Met betrekking tot senioren sluit dit aan bij de bredere beleidsmatige focus op bijzondere doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Daarnaast kan de toevoeging van een huisartsenpraktijk het woon-zorgconcept versterken, wat de integratie van zorg en wonen bevordert. In paragraaf 3.2.2 is reeds ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het planvoornemen.

### 3.6.3 Welstandsnota

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, maat, kleur of gebruikte materialen.

Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de welstandsnota kan de gemeente ook bepaalde gebieden aangeven die welstandsvrij zijn.

De welstandsnota volgt uit artikel 12a, lid 1 van de Woningwet. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn de artikelen over welstand in de Woningwet vervallen. Voor de welstandsnota geldt overgangsrecht (artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet). De welstandsnota is een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Onder de Omgevingswet kunnen gemeenteraden ervoor kiezen om wel of geen regels te stellen over het uiterlijk van bouwwerken (artikel 4.19 Ow). Het stellen van welstandscriteria is daarmee geen verplichting meer. Als een gemeenteraad ervoor kiest om wel welstandscriteria op te stellen, dan moet dat in het omgevingsplan worden opgenomen.

Daarnaast gaan de welstandscriteria onder de Omgevingswet, anders dan onder de oude wetgeving, alleen over het uiterlijk van een bouwwerk en dus niet meer over de plaatsing.

### Welstandstoets

Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente met een welstandstoets of het bouwwerk past in de omgeving. Dit doet de gemeente op basis van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bij de beoordeling of het uiterlijk van het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand gebruikt de gemeente de welstandsnota waar de beleidsregels in staan. Voor een gebied die is aangegeven als welstandsvrij in de gemeentelijke welstandsnota, hoeft er geen welstandstoets plaats te vinden. In het geval dat de gemeente geen welstandsnota en beleidsregels heeft voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken, gelden er geen regels.

De regels voor een welstandtoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

### **Welstandsnota Alphen aan den Rijn**

#### **Doorwerking projectgebied**

Het projectgebied valt volgens de gebiedskaart binnen het welstandsgebied ‘stedelijk woongebied (1E)’. Dit type gebied kent een soepel welstandsniveau, met uitzondering van objecten langs hoofdinfrastructuur. Deze objecten, die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de hoofdwegen, vallen onder een regulier welstandsniveau. De ‘niveaukaart’ toont aan dat het projectgebied gedeeltelijk in een gebied met een regulier welstandsniveau ligt en deels in een gebied met een soepel welstandsniveau. Het uitgangspunt in gebieden met een regulier welstandsniveau is het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. In woongebieden met een soepel welstandsniveau geldt dat bouwplannen in principe geen afbreuk mogen doen aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte en de buurt. Volgens hoofdstuk 5 van de welstandsnota worden bouwplannen beoordeeld aan de hand van verschillende criteria, zoals de ligging, massa, architectonische uitwerking, materiaal en kleur, in samenhang met de bijbehorende beschrijving en uitgangspunten. Voorliggend planvoorstel voldoet aan deze criteria.

#### *Beeldkwaliteitskader en relatie tot welstandsnota*

Ten behoeve van de beeldkwaliteit is voor het projectgebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan zijn de kaders, ambities en referenties vastgelegd met betrekking tot architectuur en materiaalgebruik, zowel voor de bebouwing als voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is in de bijlagen en planregels opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan geldt als een extra toetsingskader bij toekomstige welstands- en vergunningaanvragen binnen het plangebied. Daarmee

biedt het een scherpere en meer projectgerichte invulling van de algemene welstandseisen en helpt het de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van het gebied te waarborgen en te versterken.

Kortom, voor een goede afstemming en borging van de ruimtelijke kwaliteit wordt bij de beoordeling dit bouwplan zowel de Welstandsnota als het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader gehanteerd.

#### **3.6.4 Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn**

Op 8 november 2022 is de ‘Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn’ vastgesteld. De aanleiding hiervoor is de grote behoefte aan nieuwe woningen. De gemeente heeft de mogelijkheden onderzocht om op een duurzame manier nieuwe woningen in bestaande kernen te bouwen en tegelijkertijd de kwaliteit van het groen en de leefbaarheid in het gebied een impuls te geven. De uitkomst hiervan is een compact afwegingskader dat aangeeft in welke zones en onder welke voorwaarden er in bestaande kernen intensiever gebouwd mag worden.

In de intensiveringsvisie worden zones beschreven waar verdichting mogelijk is. De grootste verdichtingsopgave ligt in Alphen-stad. Er worden vijf richtingen onderscheiden waar verdichting denkbaar is:

- De integrale ontwikkelzone, die loopt van de Gnephhoek via Rijnhaven-Oost en de Stationsomgeving naar het Stadshart en Nieuwe Sloot.
- Stedelijke assen van weg- en spoorverbindingen, die naar het centrum van Alphen aan den Rijn lopen.
- Knooppunten.
- Stempelwijken.
- Acupunctuur.

Als basis voor de intensivering wordt de ‘Alphense Laag’ van vier à vijf bouwlagen gehanteerd. Bovenop de ‘Alphense laag’ zijn op een aantal plekken grotere bouwhoogtes mogelijk. Voor het grootste deel van de

intensiveringszones geldt daarmee een bovengrens van twaalf bouwlagen.

Om verdichtingsinitiatieven te beoordelen, heeft de gemeente daarnaast een afwegingskader opgesteld met richtinggevende principes en beoordelingscriteria. Deze zijn:

1. Stedelijke inpassing: initiatieven versterken de stedelijke structuur van de gemeente en sluiten aan bij de menselijke maat en een prettige leefomgeving.
2. Stedelijke uitstraling: initiatieven dragen met hun architectonische uitstraling bij aan de identiteit van de plek. De maat en betekenis van de openbare ruimte bepalen de korrel en geleding van de bouw-massa.
3. Groen en water: initiatieven dragen bij aan het verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte en van groen- en waterstructuren.

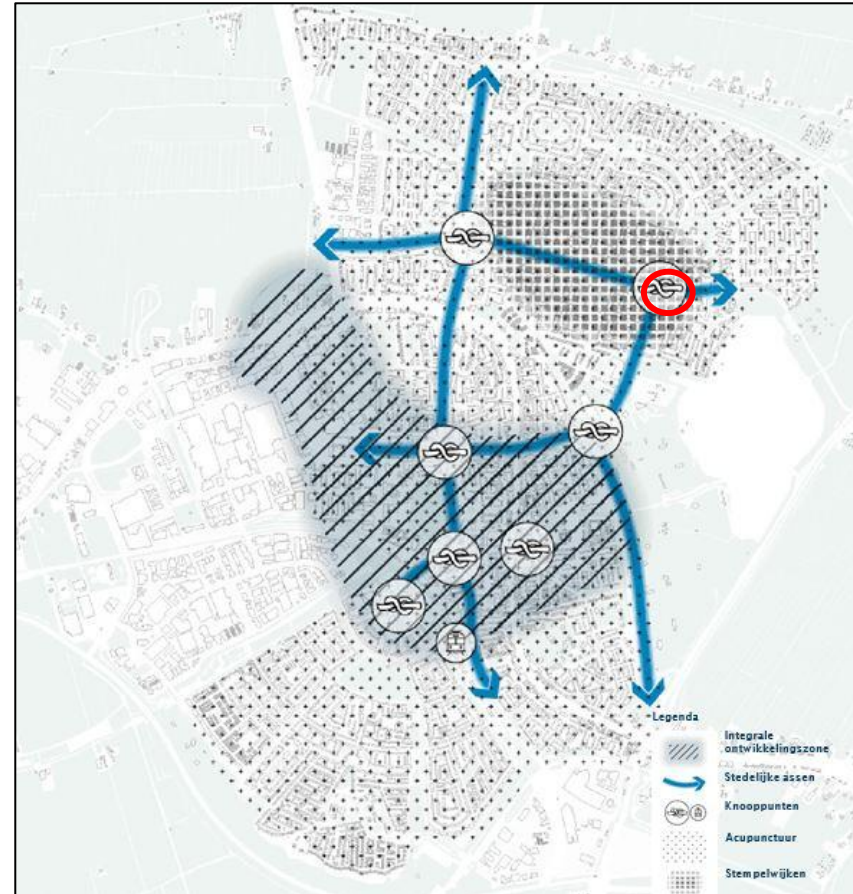
De waarden die een groene omgeving vertegenwoordigt, krijgen een volwaardige plek in het initiatief.

4. Duurzaamheid: initiatieven dragen bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Alphen aan den Rijn.
5. Mobiliteit: initiatieven dragen bij aan de kansen en mogelijkheden van duurzame mobiliteit.
6. Programma: initiatieven dragen bij aan een inclusieve stad met een gemengd programma voor diverse doelgroepen. Initiatieven geven aantoonbaar antwoord op de Alphenese behoefte aan wonen, werken en voorzieningen.
7. Veiligheid en leefbaarheid: initiatieven zorgen voor een hoge beleevingswaarde in het gebied, waardoor mensen zich veilig voelen in hun omgeving.

### Doorwerking projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen de ‘Stempelwijken’, nabij een knooppunt en langs een stedelijke as (zie figuur 3.1). Stempelwijken kenmerken zich door een modelmatige stedenbouwkundige opzet met een eenzijdig woningaanbod. De weinig actieve begane grondlaag, met veel garageboxen en bergingen, wordt omringd door een omvangrijk, maar enigszins anoniem en matig begrensd openbaar gebied. De keuze voor verdichting biedt kansen om de relatie tussen woningen en het openbaar gebied te herstellen, waarbij de schaal wordt teruggebracht naar de menselijke maat. De gewenste ontwikkeling en de daaruit voortvloeiende verdichting vinden daarmee plaats op een passende locatie.

Aan de zeven beoordelingscriteria wordt eveneens voldaan. Voor de criteria stedelijke inpassing en stedelijke uitstraling (punten 1 en 2) wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2 ‘Ruimtelijke inpassing en terreinindeling’. De criteria met betrekking tot groen, water, duurzaamheid en klimaatadaptatie (punten 3 en 4) worden met name behandeld in paragraaf 4.14 ‘Weging van het waterbelang’ en paragraaf 4.15 ‘Klimaatadaptatie en duurzaamheid’. Het criterium programma (punt 6) is uitgewerkt in pa-



Figuur 3.1 Kaart intensiveringszones (bron: Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn)

ragraaf 3.6 ‘Beleid gemeente Alphen aan den Rijn’, in het bijzonder paragraaf 3.6.2 ‘Woonvisie 2021-2025’. Veiligheid en leefbaarheid (punt 7) zijn verweven met diverse omgevingsaspecten en worden belicht in onder meer paragraaf 4.7 ‘Omgevingsveiligheid’ en paragraaf 4.10 ‘Gezondheid’.



Figuur 3.2 Kaart (middel)hoogbouw (bron: Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn)

Binnen het plangebied worden maximaal vijf bouwblokken gerealiseerd. Vier van deze bouwblokken volgen de ‘Alphense bouwlaag’ met een maximale hoogte van vier à vijf bouwlagen. Een uitzondering hierop vormt een plaatselijke afwijking ter plaatse van het hoogteaccent, zoals weergegeven in figuur 2.3. Hier mag, in afwijking van de Alphense bouwlaag, met één extra bouwlaag worden afgeweken, wat een maximale hoogte van zes bouwlagen mogelijk maakt. Het centraal noordelijk

gelegen bouwblok vormt hierop een uitzondering en kent een bouwhoogte van maximaal tien bouwlagen. Conform de uitgangspunten van de Intensiveringsvisie is onder voorwaarden ruimte voor deze hoogteaccenten. Nieuwe (middel)hoogbouw aanvullend op de Alphenense laag is namelijk denkbaar binnen de integrale ontwikkelzone, langs stedelijke assen en nabij knooppunten. Figuur 3.2 laat zien dat het projectgebied zich bevindt binnen een aanduiding voor 'hoogbouwzonering'. Voor de invulling van het gebied is gekozen om het bouwblok met maximaal 10 bouwlagen centraal aan de noordzijde van het projectgebied te situeren. Daarmee ligt het gebouw met de grotere bouwhoogte op ruimere afstand van bestaande omliggende woningen. Daarnaast is er sprake van een centraal gelegen groene openbare ruimte. Dit 'groene hart' vormt het middelpunt van het projectgebied en draagt bij aan een meer open karakter van het gebied. Tot slot zijn vanwege de voorgenomen hoogbouw de gevolgen voor bezonning en wind voor de omgeving in beeld gebracht (paragraaf 4.18 en 4.19) zodat het plan ook op deze aspecten voldoet aan de uitgangspunten van de Intensiveringsvisie.

### 3.6.5 Beleid parkeernormen gemeente Alphen aan den Rijn

De gemeenteraad heeft op 24 september 2020 de nota 'Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' vastgesteld. Hierin ligt het beleid vast om bij ruimtelijke ontwikkelingen te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor auto's en opstelplaatsen voor fietsen. Het beleid omvat daarvoor zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen. De normering voor de benodigde aantallen zijn mede afhankelijk van de ligging van een planlocatie als ook het te realiseren (woon)programma.

#### Doorwerking projectgebied

Het te realiseren programma heeft een specifieke parkeerbehoefte. In paragraaf 4.1 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren' wordt verder op dit aspect ingegaan.

### 3.6.6 Duurzaamheidsprogramma 2021 - 2030

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om in 2050 fossiel brandstofvrij, energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal en klimaatbestendig te zijn. In het 'Duurzaamheidsprogramma 2021 - 2030' zijn deze ambities uitgewerkt:

- Gebruik of opwek van 20% hernieuwbare energie in 2030, onder andere door meer zonnepanelen;
- Energie neutrale en aardgasloze nieuwbouw;
- Het bevorderen van emissieloos vervoer;
- Het bevorderen van circulair bouwen en van het gebruik van circulaire materialen, met het streven om in 2025 50% van de grondstoffen circulair in te zetten en in bouwprojecten meer hergebruikte materialen in te zetten, waaronder circulair beton;
- In 2030 is Alphen aan den Rijn een klimaatbestendige gemeente. Dat wil zeggen dat de gemeente in zijn beleid en inrichting rekening houdt met de veranderende weersomstandigheden ten gevolge van klimaatverandering, zoals hogere temperaturen, meer hittegolven, heviger regenbuien en verdroging van het landschap.

De gemeente heeft zich aangesloten bij het 'Convenant klimaatadaptief bouwen 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.

Alphen aan den Rijn heeft het 'Energieakkoord Holland Rijnland 2017 – 2025' en het convenant 'Regionale energiestrategie 2018 - 2025 Mid-den-Holland' ondertekend. Beide streven naar een energie neutrale, klimaatbestendige en fossiele energie vrije regio, waarin ruimte is gereserveerd voor het opwekken van duurzame energie.

#### Doorwerking projectgebied

Binnen het planvoornemen worden weloverwogen keuzes gemaakt op het gebied van materiaalgebruik en energie-efficiëntie, in lijn met de

duurzaamheidsambities. Om hier actief op te sturen, wordt een kaderstellende aanbesteding gehouden waarin eisen worden gesteld aan het materiaalgebruik en de toe te passen duurzaamheidsmaatregelen. Op deze wijze wordt geborgd dat het plan daadwerkelijk bijdraagt aan de gestelde duurzaamheidsdoelstellingen. De daken bieden mogelijkheden voor duurzaamheidsmaatregelen zoals groendaken, waterbuffering en de plaatsing van zonnepanelen, waarbij een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd. Tevens wordt een toekomstbestendige energievoorziening gerealiseerd. Daarnaast voorziet het plan in de aanleg van het groen binnen het gebied. In de planregels is vastgelegd dat ten minste 30% van het plangebied groen wordt ingericht, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en de leefkwaliteit in het gebied.

### 3.6.7 Gemeentelijk Watertaken Programma 2025-2028

De gemeente Alphen aan den Rijn is verantwoordelijk voor een duurzaam en goed functionerend stedelijk watersysteem. Het Gemeentelijk Watertaken Programma (GWP) 2025–2028 vormt hiervoor het beleidskader. Het beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan haar wettelijke watertaken: het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater, de verwerking van hemelwater, en het beheer van de grondwaterstand. Het GWP dient meerdere doelen:

- Het onderbouwen van de benodigde inkomsten uit de rioolheffing;
- Het bieden van richtinggevend beleid voor rioolvervanging en investeringen in de openbare ruimte;
- Het geven van een toetskader voor waterbelangen bij ruimtelijke plannen.

Nieuw in dit programma is de uitwerking van beleid rond gemeentelijk oppervlaktewater, zoals kwaliteitsbaggeren en het verhogen van duikers om de waterkwaliteit te verbeteren. Ook wordt er onderscheid gemaakt tussen normale, ontwerp- en extreme neerslagsituaties in het hemelwaterbeheer.

De gemeente kiest voor een gebiedsspecifieke aanpak, afgestemd op zowel bebouwingsvormen (bebouwde kom, lintbebouwing, buitengebied) als landschappelijke ondergrond (oeverwallen, veenweidegebied, droogmakerijen). Daarmee wordt effectief en doelgericht maatwerk geleverd. Het GWP 2025–2028 sluit aan op de gemeentelijke omgevingsvisie ‘Groene Gemeente met Lef’ (paragraaf 3.6.1). Met dit programma werkt de gemeente aan een klimaatbestendige en ‘Water en Bodem Sturende’ inrichting van de leefomgeving.

#### **Doorwerking projectgebied**

In paragraaf 5.14 ‘Weging van het waterbelang’ wordt de doorwerking van het Gemeentelijk Watertaken Programma 2025-2028 in het projectgebied en de voorgenomen ontwikkeling nader beschouwd.

#### **3.6.8 Conclusie**

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn.

## 4 Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet. De ontwikkeling wordt als het ware getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er een bredere kijk op de leefomgeving, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. Op basis van het initiatief en de omgeving zijn de volgende omgevingsaspecten van belang:

- Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Lichthinder
- Activiteiten en milieuzonering
- Geur
- Omgevingsveiligheid
- Kabels en leidingen
- Elektromagnetische straling
- Gezondheid
- Trilling
- Natuur en landschap (incl. stikstof)
- Bodem
- Weging van het waterbelang
- Klimaatadaptatie en duurzaamheid
- Archeologie, cultuurhistorie en landschap
- Ontploffbare oorlogsresten

- Windhinder
- Bezonning
- Mer-beoordeling

### 4.1 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige functietoedeling aan locaties. Naast parkeren voor zowel de auto als de fiets moet aandacht besteed worden aan de verkeersgeneratie en -veiligheid. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe met het planvoornemen hier rekening mee wordt gehouden.

#### 4.1.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in

dit geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

#### 4.1.2 Onderzoek

##### Parkeren auto

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 24 september 2020 het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' vastgesteld. In dit beleid zijn parkeernormen opgenomen, afgeleid van de CROW. In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt tussen centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en gebieden buiten de bebouwde kommen. Onderhavig projectgebied is gelegen in de zone 'Rest bebouwde kom stad Alphen aan den Rijn' (zone C).

Hoewel het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' formeel nog van kracht is, is de gemeente momenteel bezig met het opstellen van een nieuw parkeerbeleid dat dit beleid zal vervangen. Het ontwerp<sup>2</sup> van het nieuwe beleid heeft reeds ter inzage gelegen en vormt daarmee een beleidsmatig kader dat zich reeds in een vergevorderd stadium van besluitvorming bevindt. Dit ontwerpbeleid weerspiegelt de actuele visie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen en de gewenste omgang met parkeerdruk in verschillende gebiedstypen. Omdat het ontwerp van het nieuwe parkeerbeleid specifiek is afgestemd op de actuele en toekomstige stedelijke context en ruimtelijke ontwikkelingen, is ervoor gekozen om bij de berekening van de parkeerbehoefte uit te gaan van de normen uit het nieuwe beleid. Door onderstaande normen te hanteren, wordt geanticipeerd op het verwachte toetsingskader en wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid dat naar verwachting op korte termijn formeel zal worden vastgesteld.

In tabel 4.1 volgt een berekening van de benodigde parkeerplaatsen

<sup>2</sup> <https://alphenaaandenrijn.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/8dc56756-96de-49e9-9575-b55f6acc7ede?documentId=ddd06977-ff5a-4bf2-b60c-9db8f049de9e&agendaItemId=4e9f05dc-47cd-445a-91bb-a4e86765a27b>, <https://alphenaaandenrijn.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/8dc56756-96de-49e9-9575-b55f6acc7ede?documentId=af4b09b3-aaa7-49ba-bc96-d3aaad945754&agendaItemId=4e9f05dc-47cd-445a-91bb-a4e86765a27b> en <https://alphenaaandenrijn.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/8dc56756-96de-49e9-9575-b55f6acc7ede?documentId=4e89d55f-e50f-4793-8617-cc65d06c29e4&agendaItemId=4e9f05dc-47cd-445a-91bb-a4e86765a27b>

zonder toepassing van aanwezigheidspercentages. Hieruit blijkt dat 260 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Tabel 4.1 Benodigde parkeerplaatsen zonder aanwezigheidspercentages (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)

| Parkeernormen Scala/Arena - Diamantstraat (zone C) | Kengetal/100 m2 |       | Kengetal/Parkeer | Parkeer  |
|----------------------------------------------------|-----------------|-------|------------------|----------|
|                                                    | m2 GBO          | Units | unit             | behoefte |
| bewoners woningen 30-50m2 koop appartement <50m2   | 47              | 29    | 0,6              | 17,4     |
| bewoners woningen 50-75m2 (sociaal - Rivierduinen) | 42              | 28    | 0,5              | 14,0     |
| bewoners woningen 50-75m2                          | 60 - 75         | 64    | 1,1              | 70,4     |
| bewoners woningen 75-100m2                         | 77 - 95         | 69    | 1,1              | 75,9     |
| woningen bezoekers sociaal 30-50m2                 |                 | 57    | 0,2              | 11,4     |
| woningen bezoekers sociaal 50-80m2                 |                 | 0     | 0,2              | 0,0      |
| woningen bezoekers 50-80m2                         |                 | 99    | 0,2              | 19,8     |
| woningen bezoekers 80-100m2                        |                 | 34    | 0,2              | 6,8      |
| zorgcentrum 22 behandelkamers                      |                 | 22    | 2,0              | 44,0     |
| Totale normatieve parkeerbehoefte                  |                 |       |                  | 259,7    |

Parkeerbalans

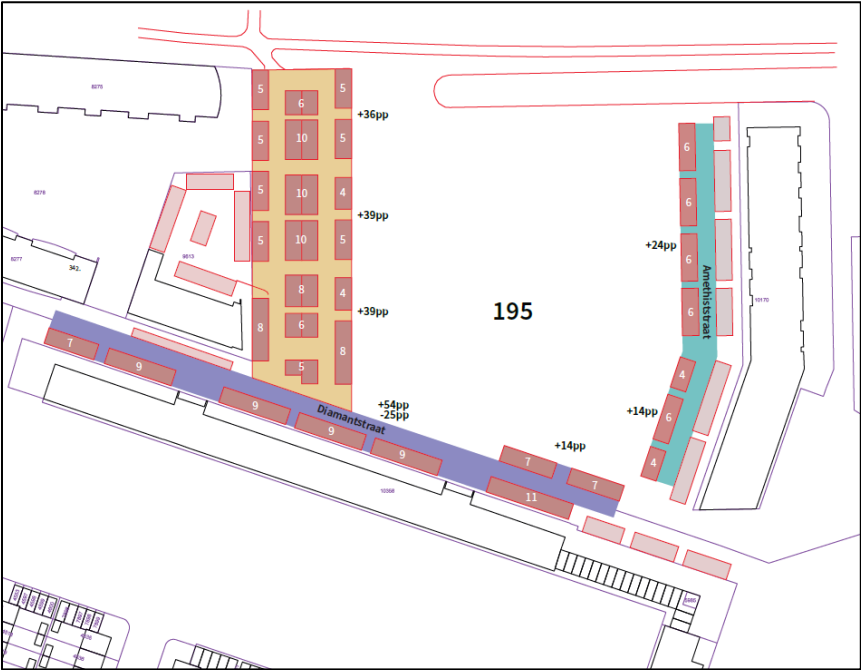
Om de parkeersituatie te beoordelen, is een parkeerbalans opgesteld (zie tabel 4.2). Voor een beheersbare parkeersituatie is het wenselijk dat vraag en aanbod in evenwicht zijn. Vanwege variërende parkeermomenten gedurende de week en dag, is rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Bij toepassing van deze percentages blijkt dat er op:

- werkdagen in de ochtend 141 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- werkdagen in de middag 144 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- werkdagen in de avond 195 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- werkdagen in de nacht 178 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- koopavond 174 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- zaterdagmiddag 130 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- zaterdagavond 181 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- zondagmiddag 151 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Tabel 4.2 Parkeerbalans auto (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)

| Parkeerbalans |         |         |         |       |          |          |        |
|---------------|---------|---------|---------|-------|----------|----------|--------|
| werkdag       | werkdag | werkdag | werkdag | koop  | zaterdag | zaterdag | zondag |
| ochtend       | middag  | avond   | nacht   | avond | middag   | avond    | middag |
| 8,7           | 8,7     | 15,7    | 17,4    | 13,9  | 10,4     | 13,9     | 12,2   |
| 10,5          | 10,5    | 12,6    | 14,0    | 11,2  | 8,4      | 11,2     | 9,8    |
| 35,2          | 35,2    | 63,4    | 70,4    | 56,3  | 42,2     | 56,3     | 49,3   |
| 38,0          | 38,0    | 68,3    | 75,9    | 60,7  | 45,5     | 60,7     | 53,1   |
| 1,1           | 2,3     | 9,1     | 0,0     | 8,0   | 6,8      | 11,4     | 8,0    |
| 0,0           | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0   | 0,0      | 0,0      | 0,0    |
| 2,0           | 4,0     | 15,8    | 0,0     | 13,9  | 11,9     | 19,8     | 13,9   |
| 0,7           | 1,4     | 5,4     | 0,0     | 4,8   | 4,1      | 6,8      | 4,8    |
| 44,0          | 44,0    | 4,4     | 0,0     | 4,4   | 0,0      | 0,0      | 0,0    |
| 140,2         | 144,0   | 194,7   | 177,7   | 173,2 | 129,4    | 180,2    | 151,0  |

Kortom, uit bovenstaande berekening volgt dat minimaal 195 parkeerplaatsen benodigd zijn om de benodigde parkeerbehoefte op te vangen in de toekomstige situatie. Het planvoornemen voorziet hierin. Het plan wis voor wat betreft parkeren uitvoerbaar. De parkeerplaatsen worden onder andere geplaatst aan de Amethyststraat, Diamantstraat en Aquamarijn. De wens is om het parkeren op te vangen in de (toekomstige) openbare ruimte, waardoor er een autovrije, groene hof ontstaat binnen het projectgebied. Een opzet voor de inpassing van de parkeerplaatsen is opgenomen in figuur 4.1 en in de bijlagen.



Figuur 4.1 Opzet inpassing parkeerplaatsen (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)

Parkeren fiets

In tabel 4.3 volgt een berekening van het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen, zonder toepassing van aanwezigheidspercentages. Hieruit blijkt dat 572 fietsparkeerplaatsen benodigd zijn.

Tabel 4.3 Benodigde fietsparkeerplaatsen zonder aanwezigheidspercentages (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)

| Functie                                          | Fietsnormen Scala (zone C) | m2 | GBO | Units | Kengetal |       | Parkeer  |       |
|--------------------------------------------------|----------------------------|----|-----|-------|----------|-------|----------|-------|
|                                                  |                            |    |     |       | /100 m2  | /unit |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       | BVO      |       | behoefte |       |
| bewoners woningen 30-50m2 (sociaal Rivierduinen) |                            |    |     |       | 42       | 29    | 2,5      | 72,5  |
| bewoners woningen 30-50m2 (koopstarters < 50m2)  |                            |    |     |       | 47       | 28    | 3        | 84,0  |
| bewoners woningen 50-75m2                        |                            |    |     |       | 60 - 75  | 64    | 3        | 192,0 |
| bewoners woningen 75-100m2                       |                            |    |     |       | 77 - 95  | 69    | 3,5      | 241,5 |
| woningen bezoekers sociaal 30-50m2               |                            |    |     |       |          | 57    | 0,2      | 11,4  |
| woningen bezoekers sociaal 50-80m2               |                            |    |     |       |          | 0     | 0,2      | 0,0   |
| woningen bezoekers 50-80m2                       |                            |    |     |       |          | 99    | 0,2      | 19,8  |
| woningen bezoekers 80-100m2                      |                            |    |     |       |          | 34    | 0,2      | 6,8   |
| zorgcentrum 800m2                                |                            |    |     |       |          | 8     | 2        | 16,0  |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |
|                                                  |                            |    |     |       |          |       |          |       |

Parkeerbalans fietsen

Om de parkeersituatie te beoordelen, is een parkeerbalans opgesteld (zie tabel 4.4). Voor een beheersbare parkeersituatie is het wenselijk dat vraag en aanbod in evenwicht zijn. Vanwege variërende parkeermomenten gedurende de week en dag, is rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Bij toepassing van deze percentages blijkt dat er op:

- werkdagen in de ochtend 315 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- werkdagen in de middag 319 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- werkdagen in de avond 563 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- werkdagen in de nacht 590 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- koopavond 501 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- zaterdagmiddag 377 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- zaterdagavond 510 parkeerplaatsen benodigd zijn;
- zondagmiddag 440 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Kortom, uit de berekening volgt dat minimaal 563 fietsparkeerplaatsen

benodigd zijn om de benodigde parkeerbehoefte op te vangen in de toekomstige situatie. Dit aantal fietsparkeerplaatsen wordt in het plan ingepast.

Tabel 4.4 Parkeerbalans fiets (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)

| Parkeerbalans |         |         |         |       |          |          |        |
|---------------|---------|---------|---------|-------|----------|----------|--------|
| werkdag       | werkdag | werkdag | werkdag | koop  | zaterdag | zaterdag | zondag |
| ochtend       | middag  | avond   | nacht   | avond | middag   | avond    | middag |
| 36,3          | 36,3    | 65,3    | 72,5    | 58,0  | 43,5     | 58,0     | 50,8   |
| 42,0          | 42,0    | 75,6    | 84,0    | 67,2  | 50,4     | 67,2     | 58,8   |
| 96,0          | 96,0    | 172,8   | 192,0   | 153,6 | 115,2    | 153,6    | 134,4  |
| 120,8         | 120,8   | 217,4   | 241,5   | 193,2 | 144,9    | 193,2    | 169,1  |
| 1,1           | 2,3     | 9,1     | 0,0     | 8,0   | 6,8      | 11,4     | 8,0    |
| 0,0           | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0   | 0,0      | 0,0      | 0,0    |
| 2,0           | 4,0     | 15,8    | 0,0     | 13,9  | 11,9     | 19,8     | 13,9   |
| 0,7           | 1,4     | 5,4     | 0,0     | 4,8   | 4,1      | 6,8      | 4,8    |
| 16,0          | 16,0    | 1,6     | 0,0     | 1,6   | 0,0      | 0,0      | 0,0    |
| 314,8         | 318,6   | 563,0   | 590,0   | 500,2 | 376,8    | 510,0    | 439,6  |

Verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie huidige planologische situatie

In de huidige planologische situatie is er sprake van een maatschappelijke bestemming. Deze maatschappelijke bestemming genereert ook verkeer. Om het planeffect van Edelhof inzichtelijk te maken is voor de bestaande planologische situatie uitgegaan van een middelbare school annex sporthal. Dit resulteert in de volgende verkeersgeneratie:

Tabel 4.5 Verkeersgeneratie huidige planologische situatie op basis van CROW-kengetallen voor rest bebouwde kom in sterk stedelijk gebied

| Typering locatie                       | CROW-categorie    | aantal  | Eenheid CROW       | Gemiddelde CROW-verkeersgeneratie | Totale verkeersgeneratie in mvt/etmaal |
|----------------------------------------|-------------------|---------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Sporthal                               | Sporthal          | 3.136m2 | Per 100m2 BVO      | 9,45                              | 296                                    |
| Middelbare school                      | Middelbare school | 730     | Per 100 leerlingen | 14,3                              | 104                                    |
| Totaal huidige situatie (planologisch) |                   |         |                    |                                   | 400 motorvoertuigen per etmaal         |

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

De nieuwe plannen genereren meer verkeer, namelijk gemiddeld 1.523 motorvoertuigen per etmaal (zie tabel 4.6). Dit betekent een planeffect met een toename van circa 1.123 gemotoriseerde ritten per werkdag-etmaal.

Tabel 4.6 Verkeersgeneratie Edelhof, op basis van CROW-kencijfers verkeersgeneratie voor rest bebouwde kom, sterk stedelijk gebied

| Typering locatie    | CROW-categorie         | aantal | Eenheid CROW | Gemiddelde CROW-verkeersgeneratie | Totale verkeersgeneratie |
|---------------------|------------------------|--------|--------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Huurwoning senioren | Goedkoop/midden, huur, | 71     | Woningen     | 3,6                               | 202                      |

|                          |                                        |     |                |      |                                  |
|--------------------------|----------------------------------------|-----|----------------|------|----------------------------------|
|                          | appartement (incl. sociale huur)       |     |                |      |                                  |
| Goedkope koop            | Koop, appartement, goedkoop            | 44  | Woningen       | 4,9  | 216                              |
| Betaalbare koop          | Koop, appartement, midden              | 55  | Woningen       | 5,6  | 308                              |
| Vrije sector koop        | Koop, appartement, duur                | 35  | Woningen       | 7,1  | 249                              |
| Gezondheidscentrum       | Gezondheidscentrum (per behandelkamer) | 22  | Behandelkamers | 18,1 | 398                              |
| Typische weekdag         |                                        | 115 |                |      | 1.372 motorvoertuigen per etmaal |
| Typische werkdag (*1,11) |                                        |     |                |      | 1.523 motorvoertuigen per etmaal |

Verkeersafwikkeling

Het verkeer zal zich over het netwerk verspreiden. Om hier een beeld van te vormen is een selected link gemaakt van de voedingslink naar de Diamantstraat. Kort gezegd geeft dit inzicht in de routes en hoeveelheid verkeer van en naar de Diamantstraat en daarmee ook de belangrijkste herkomsten en bestemmingen.

Op basis van deze selected link is ook het verkeer van het nieuwe plan toebedeeld aan het netwerk. Dit resulteert in figuur 4.2.

Circa 60% van het verkeer is georiënteerd op de President Kennedylaan, dit verkeer zal voornamelijk via de Diamantstraat en Parelstraat rijden. Ongeveer 40% van het verkeer is georiënteerd op de route via de rotonde Burgemeester Bruins Slotsingel – Saffierstraat. Hierna zal het verkeer zich verdelen over de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Alphen aan den Rijn, zoals de Oranje Nassausingel en Burgemeester Bruins Slotsingel. Op basis van de verkeersverdeling zijn de belangrijkste maatgevende locaties bepaald (zie figuur 4.3).

In de navolgende tabel is voor de belangrijkste locaties aangegeven wat de verkeersintensiteit is in de autonome situatie en de plansituatie. Omdat de huidige planologische situatie in het verkeersmodel zit, is hiervoor een correctie gedaan voor het netto planeffect (tabel 4.6 minus tabel 4.5).

Tabel 4.7 Verwachte verkeersintensiteiten op basis van RVMH 4.1 Zekere plannen met en zonder ontwikkeling Edelhof

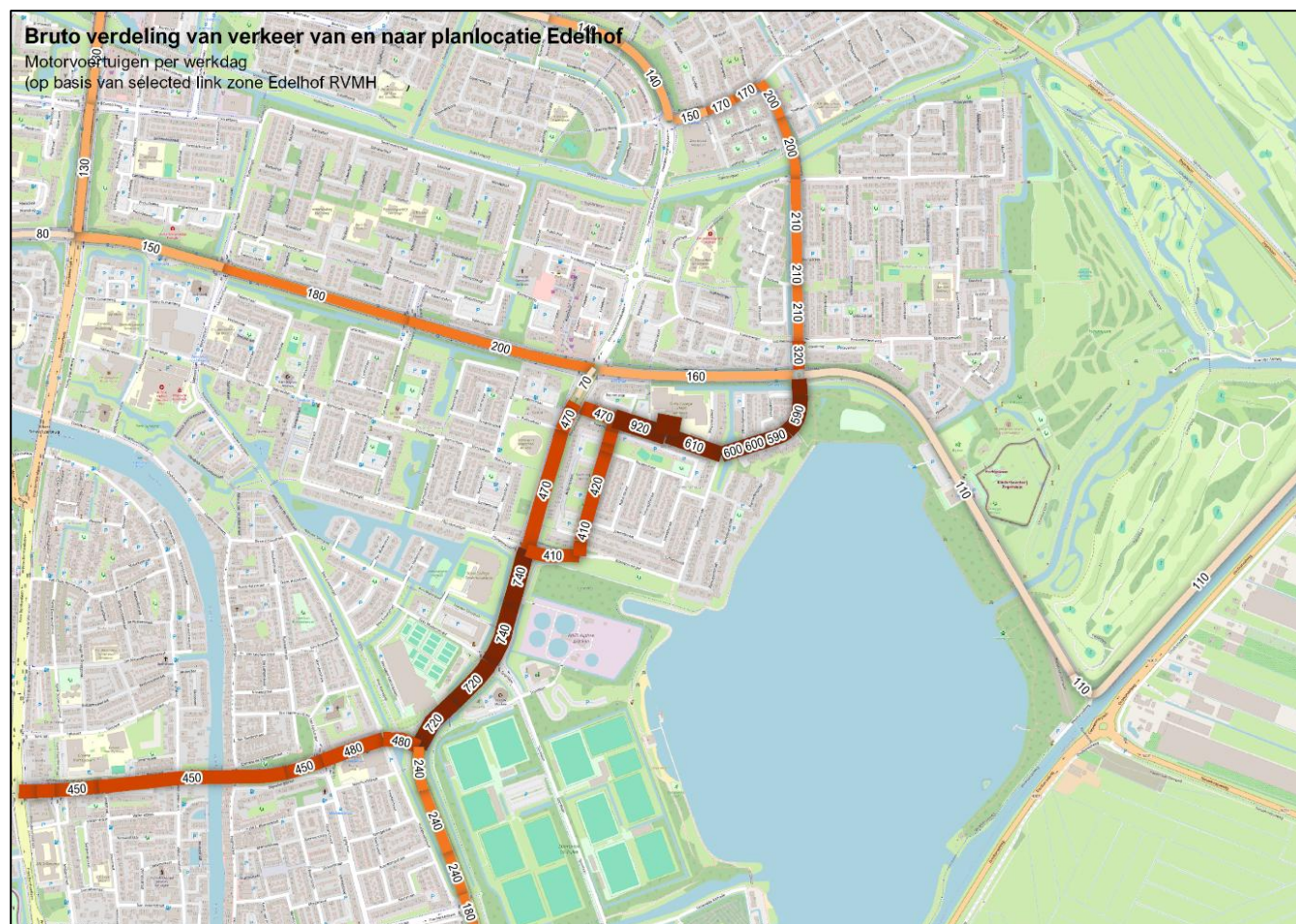
| Locatie                                                | 2040 Zekere Plannen autonoom mvt/etmaal | 2040 Zekere plannen + netto-planeffect mvt/etmaal |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. Veldbloemweg                                        | 7.300                                   | 7.530                                             |
| 2. Burgemeester Bruins Slotsingel (West)               | 11.700                                  | 11.850                                            |
| 3. President Kennedylaan (tussen Diamantstraat en BBS) | 7.700                                   | 7.820                                             |
| 4. Saffierstraat                                       | 1.600                                   | 2.035                                             |
| 5. Burgemeester Bruins Slotsingel (Oost)               | 6.500                                   | 6.580                                             |

|                                              |        |        |
|----------------------------------------------|--------|--------|
| 6. Diamantstraat (deel één-richtingsverkeer) | 1.600  | 1.950  |
| 7. Parelstraat                               | 1.700  | 2.030  |
| 8. Edelsteensingel (nabij verkeerslichten)   | 2.400  | 2.700  |
| 9. President Kennedylaan (Zuid)              | 22.300 | 22.850 |
| 10. Julianabrug                              | 14.600 | 14.930 |
| 11. Oranje Nassausingel                      | 17.600 | 17.775 |

Uit tabel 4.7 is op te maken dat de erftoegangswegen in de wijk, te weten Diamantstraat, Saffierstraat, Edelsteensingel en Parelstraat, allen minder dan 4.000 motorvoertuigen per etmaal te verwerken krijgen richting de toekomst. Dit valt ruim binnen de wenselijke richtlijn van het CROW met 5.000 motorvoertuigen voor dit soort type wegen. De overige wegen zijn van een andere ordeklasse; dit zijn gebiedsontsluitingswegen met een hogere capaciteit. De President Kennedylaan, Oranje Nassausingel en Burgemeester Bruins Slotsingel (west) hebben zelfs 2x2 rijbanen en daarmee voldoende capaciteit om het verkeer te kunnen verwerken.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande, is er vanuit het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 4.2 Bruto verdeling van het verkeer van en naar de planlocatie Edelhof



Figuur 4.3 Peilpunten maatgevende locaties Edelhof

4.2 Geluid
4.2.1 Toetsingskader

Geluid door wegen en spoorwegen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluidsregels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;

- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied zijn de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.2a.4 'Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw aanvaardbaar is (artikel 5.78s lid 2 Bkl). Voor geluidwaarden geldt de standaard- en grenswaarde zoals opgenomen in tabel 4.8 en 4.9.

Tabel 4.8 Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsoort

| Geluidbronsoorten                    | Standaardwaarde |
|--------------------------------------|-----------------|
| Rijkswegen en provinciale wegen      | 50 Lden         |
| Gemeentewegen en waterschapswegen    | 53 Lden         |
| Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen | 55 Lden         |

Tabel 4.9 Grenswaarde voor geluid door een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsoort<sup>3</sup>

| Geluidbronsoorten                    | Grenswaarde |
|--------------------------------------|-------------|
| Rijkswegen en provinciale wegen      | 60 Lden     |
| Gemeentewegen en waterschapswegen    | 70 Lden     |
| Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen | 65 Lden     |

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 van het Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- De ordening van locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf.
- Het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidimmissies of preventieve maatregelen.

4.2.2 Onderzoek

Het planvoornemen betreft de bouw van 190 woningen/appartementen, met de toevoeging van een HOED (huisartsen onder één dak). Er is daarmee sprake van de toevoeging van geluidsgevoelige functies. Woningen/appartementen met een woonfunctie en een HOED met een gezondheidszorgfunctie zijn in de zin van het Bkl geluidsgevoelige gebouwen. Het projectgebied ligt binnen de bebouwde kom en in het geluidsaandachtsgebied van verschillende verharde gemeentewegen, zoals de

<sup>3</sup> <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR713149>

Burgemeester Bruns Slotsingel en de Diamantstraat. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna volgt de conclusie. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de berekeningen blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen op de randen van het nieuwe bouwvlak niet wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting bedraagt 53 dB. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Aangezien de standaardwaarde niet wordt overschreden kan toetsing aan de beleidsregel ook achterwege blijven.

#### *Bestaande woningen*

Door het extra verkeer van de ontwikkeling zal de intensiteit op de bestaande wegen in de omgeving van het plan toenemen. Hierbij zal ook de geluidsbelasting toenemen. Om de aanvaardbaarheid van deze toename te bepalen wordt een grens van 1,5 dB gehanteerd. Bij een toename van meer dan 1,5 dB zal nader gekeken moeten worden. Hierbij speelt ook de standaardwaarde van 53 dB een rol. Een geluidsbelasting van 53 dB of minder is sowieso aanvaardbaar.

Op enkele maatgevende punten langs deze wegen is de geluidsbelasting berekend. Uit de tabel in bijlage 3 van de rapportage blijkt dat de maximale toename 1,4 dB bedraagt op de woningen langs de Diamantstraat. Dit is minder dan 1,5 dB. Er blijft dus sprake van een aanvaardbare situatie.

Kortom, uit de berekeningen blijkt dat de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen op deze nieuwe woningen niet wordt overschreden. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Ook op de bestaande woningen blijft sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat ten gevolge van het extra verkeer.

Tevens worden bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan de

adviezen van de Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) en de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) zorgvuldig meegenomen en beoordeeld welke aanbevelingen kunnen worden geïmplementeerd.

#### **4.2.3 Conclusie**

Vanuit het omgevingsaspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Toetsingskader**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

#### **CIMLK**

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

#### **NIBM**

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 ug/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

#### **Aandachtsgebieden**

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>. Aandachtsgebieden voor zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM<sub>10</sub> zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

4.3.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO2 als PM10 of voor alleen PM10. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. Er wordt volstaan met een quickscan luchtkwaliteit, welke is gebaseerd op het CIMLK-instrument en de NIBM-tool.

CIMLK

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2.5 ter plaatse van het projectgebied. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in tabel 4.10 weergegeven.

De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

Tabel 4.10 Achtergrondwaarden ter plaatse van het projectgebied

| Id       | NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> overschrijdingsdagen | PM <sub>2,5</sub> µg/m <sup>3</sup> | Jaar |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------|
| 15844048 | 12,4877                           | 14,4142                            | 6                                     | 7,2326                              | 2030 |
| 15844050 | 12,1335                           | 14,3486                            | 6                                     | 7,2172                              | 2030 |
| 15844995 | 12,8075                           | 14,5342                            | 6                                     | 7,2571                              | 2030 |
| 15844990 | 12,812                            | 14,5347                            | 6                                     | 7,2573                              | 2030 |
| Norm     | 40                                | 40                                 | 35                                    | 25                                  |      |

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in paragraaf 4.1 ‘Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren’. Bij de berekening is uitgegaan van de maximum verkeersgeneratie, namelijk 1.523 mvt/etmaal. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel 4.11 NIBM-berekening

| Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023 |                                       |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                            |                                       | 2026 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                              |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                       |                                       | 1523 |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                              |                                       | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                    | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,67 |
|                                                                                                                    | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,15 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                         |                                       | 1,2  |
| Conclusie                                                                                                          |                                       |      |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig                          |                                       |      |

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO2 en PM10 is niet hoger dan 1,2 ug/m3. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor NO2 en PM10 niet nodig. Tevens behoort het projectgebied niet tot een van de aandachtsgebieden, welke genoemd zijn in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De bouw van een appartementencomplex is geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Het is geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

Verder adviseert de GGD binnen de bebouwde omgeving ten minste 25 meter afstand te houden van drukke wegen (>10.000 voertuigen per etmaal). De Burgemeester Bruins Slotsingel wordt niet gekwalificeerd als drukke weg. Tevens bevindt de projectlocatie zich op afstand meer dan 25 meter. De planlocatie voldoet aan de adviesafstanden van de GGD. Aanvullende maatregelen die de GGD benoemd en ondernomen kunnen worden voor een zo goed mogelijke luchtkwaliteit ter plaatse zijn:

- Voorzie woningen van een toevoer van verse lucht vanuit de meest schone zijde.
- Koppel aardgasvrij aan houtstookvrij door afspraken te maken over het opleveren van woningen zonder rookgasafvoerkanalen voor allesbranders of open haard.

Bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan wordt het advies van de GGD zorgvuldig meegenomen en beoordeeld welke aanbevelingen kunnen worden geïmplementeerd.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.4 Lichthinder

### 4.4.1 Toetsingskader

Er zijn diverse locaties met kunstmatige verlichting, waaronder (auto-)wegen, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven en sportterreinen.

Deze verlichting kan verschillende negatieve effecten veroorzaken. Zo kunnen mensen hinder ondervinden wanneer ze zich niet kunnen onttrekken aan het aanwezige kunstlicht, terwijl ze daar wel behoefte aan hebben, bijvoorbeeld om te kunnen rusten of slapen. Licht van objecten langs (rijks)wegen, zoals een reclamezuil, kan ook hinder veroorzaken en daarmee onveilige situaties creëren. Verder kan kunstmatige verlichting in de nacht het gedrag van dieren beïnvloeden, met mogelijke gevolgen zoals desoriëntatie, afstoting of aantrekking, wat kan leiden tot uitputting en sterfte. Kunstmatige verlichting kan ook fungeren als barrière voor dierlijke verplaatsingen. Deze negatieve effecten hebben niet alleen individuele gevolgen maar kunnen ook de instandhoudingsdoelstellingen van bepaalde soorten aantasten. Daarnaast kan kunstmatige verlichting leiden tot horizonvervuiling of het verminderen van de donkerte op grotere afstanden, zoals het zichtbaar zijn van verlichte objecten in een open landschap tot wel 5 à 10 kilometer en boven zee tot maximaal 15 kilometer.

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Bkl bevat daarom geen Rijksinstructieregels voor lichthinder, met uitzondering van rijksregels voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen, opgenomen in artikel 4.790 van het Bal.

Gemeenten beschikken over verschillende instrumenten om lichthinder te voorkomen. Ze kunnen zelf beslissen of lichthinder, verstoring door licht en horizonvervuiling thema's zijn die moeten worden opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie. In bepaalde gebieden kan het van belang zijn om deze aspecten op te nemen in de omgevingsvisie, bijvoor-

beeld rond lichtgevoelige natuurgebieden, kassengebieden, grootschalige bedrijventerreinen of sportcomplexen. De visie kan beleid bevatten om lichthinder, verstoring of horizonvervuiling tegen te gaan.

Lichthinder is ook een aspect dat wordt meegewogen in het gemeentelijke omgevingsplan, vanuit het oogpunt van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Gemeenten kunnen zelf beslissen of ze regels willen stellen ter voorkoming van lichthinder en verstoring van de natuur in het omgevingsplan. Bij de beoordeling van lichthinder voor mensen maken gemeenten bijvoorbeeld een afweging tussen maatschappelijke belangen (zoals veiligheid op straat of bruikbaarheid van sportvelden) en hinderbeleving.

Voor lichthinder bij sportvelden zijn specifieke regels opgenomen in de 'bruidsschat'. Deze regels zijn niet overgenomen vanuit het Activiteitenbesluit in het Bal. De bruidsschat zorgt ervoor dat deze regels worden opgenomen in de omgevingsplannen van de gemeenten. Gemeenten kunnen deze regels aanpassen en afstemmen op lokale omstandigheden.

Om beleid voor lichthinder uit te werken in instrumenten van de Omgevingswet, zoals de omgevingsvisie en het omgevingsplan, is er een leidraad ontwikkeld ter ondersteuning.

Verder is het mogelijk om maatregelen te nemen om hinder en verstoring door kunstmatige verlichting te voorkomen. Bijvoorbeeld door geen verlichting te gebruiken wanneer dit niet nodig is en er alternatieven beschikbaar zijn. Andere mogelijke maatregelen zijn het afschermen van lichtbronnen, het verlichten met geringe oppervlaktehelderheid, het gebruik van betrekkelijk langgolvig licht, het beperken van de hoeveelheid gebruikte verlichting en het vermijden van risicogebieden zoals natuurgebieden.

### 4.4.2 Onderzoek

De omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn, die in januari 2022 is vastgesteld, behandelt het thema lichthinder niet specifiek. Het benadrukt echter wel dat de directe leefomgeving invloed heeft op het woonklimaat en de gezondheid van bewoners.

In het Omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn wordt uitsluitend lichthinder genoemd in relatie tot het beoefenen van sport in de buitenlucht. Het huidige planvoornemen omvat echter geen realisatie van een sportterrein. Tot op heden heeft de gemeente geen specifieke voorschriften opgesteld met betrekking tot de preventie van lichthinder bij de bouw van woningen/appartementen.

Het planvoornemen houdt rekening met mogelijke negatieve effecten van nieuwe kunstmatige verlichting. In de toekomst zal overwogen worden om verlichting alleen te gebruiken wanneer nodig en als er geen alternatieven beschikbaar zijn. Het planvoornemen omvat maatregelen zoals het afschermen van lichtbronnen door het gebruik van lamellen en kapjes, het gebruik van geringe oppervlaktehelderheid, het gebruik van betrekkelijk langgolvig licht en het beperken van de hoeveelheid gebruikte verlichting. Op deze manier zullen zowel bewoners van de te realiseren woningen/appartementen als de omgeving weinig tot geen hinder ervaren van het nieuwe kunstlicht, waardoor ze ongestoord kunnen rusten en slapen.

Daarnaast wordt verwacht dat het planvoornemen, met name de installatie van kunstmatige verlichting, 's nachts minimaal effect zal hebben op het gedrag van dieren. Het project is dusdanig kleinschalig dat mogelijke negatieve gevolgen, zoals desoriëntatie, afstoting of aantrekking van dieren die kunnen leiden tot uitputting en sterfte, worden uitgesloten. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen lichtgevoelige natuurgebieden aanwezig. In oostelijke richting bevinden zich enkel het Park Zegersloot en het Heempark. Daartussen is verschillende be-

bouwing gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, ‘Nieuw-koopse Plassen & De Haeck’, ligt op ongeveer 5,7 km afstand.

Het risico op horizonvervuiling of het verminderen van donkerte op grotere afstanden door de nieuwe kunstmatige verlichting die met het planvoornemen ontstaat, wordt ook geminimaliseerd. Aangezien er geen sprake is van een open landschap in het projectgebied, zal de kunstmatige verlichting van de woningen/appartementen alleen zichtbaar zijn op een relatief korte afstand.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen snelwegen aanwezig, waardoor hinder van autoverlichting, lantaarnpalen of reclamezuiden voor bewoners van de te realiseren woningen/appartementen niet te verwachten is. Het projectgebied ligt wel tussen de Diamantstraat, Amethiststraat en Burgemeester Bruins Slotsingel, maar de daar aanwezige verlichting veroorzaakt geen noemenswaardige hinder voor de bewoners van de woningen/appartementen. Bovendien is het projectgebied omringd door andere woningen die al geruime tijd aanwezig zijn.

Tot slot zijn er geen kassengebieden, grootschalige bedrijventerreinen of sportcomplexen in de nabije omgeving die lichthinder kunnen veroorzaken voor de bewoners.

#### 4.4.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect lichthinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.5 Activiteiten en milieuzonering

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet) is het van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige activiteiten worden toebedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

- Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.

- Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

#### 4.5.1 Toetsingskader

##### Activiteiten met gebruiksruimte en bijbehorende regels

Activiteiten met gebruiksruimte verwijzen naar activiteiten die aan specifieke locaties worden toegewezen. De regels voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat een activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaantvaardbare gevolgen een ander toegestane activiteit in dat gebied. De regels zijn niet alleen gericht op milieuzaken, maar ook op stedenbouwkundige overwegingen. De term ‘activiteiten met gebruiksruimte’ kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term ‘milieubelastende activiteiten’.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Overeenkomstig het Bkl is in de handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2023’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) alleen het wonen hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is.

##### Handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ (oktober 2024)

De handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ onder de oude wetgeving.

De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

#### 4.5.2 Onderzoek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het projectgebied. Het projectgebied ligt in een ‘gemengd gebied’. Met het planvoornemen is sprake van een milieugevoelige activiteit, namelijk 190 woningen/appartementen met een woonfunctie en een HOED (huisartsen onder één dak) met een gezondheidszorgfunctie/maatschappelijke functie.

Er is onderzocht welke eventuele ‘activiteiten met gebruiksruimte’ zich in de directe omgeving van het projectgebied bevinden. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Op enige afstand bevinden zich voorzieningen als detailhandel, maatschappelijke functies en horeca. Tussen deze functies bevinden zich eveneens maatgevende, milieugevoelige functies, zoals woningen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het projectgebied zich in een omgeving bevindt waar reeds sprake is van een gemengd gebruik, waarbij wonen en andere voorzieningen naast elkaar bestaan zonder belemmeringen. Dit duidt erop dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor de instandhouding of het functioneren van de omliggende gevoelige functies, zoals bestaande woningen. De geplande HOED valt op basis

van de VNG-publicatie ‘Activiteiten en Milieuzonering’ onder de categorie ‘Gezondheids- en welzijnszorg: artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven’. Voor deze categorie geldt het principe van functiemenging (FM), wat inhoudt dat de activiteit zonder milieuhygiënische belemmeringen naast andere functies kan worden gerealiseerd.

#### 4.5.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.6 Geur

#### 4.6.1 Toetsingskader

Er bestaan diverse sectoren en activiteiten waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten.

Om geurhinder en gezondheidsschade te voorkomen, zijn in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl instructieregels voor geur door het Rijk opgesteld.

Het rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

In artikel 5.91 zijn geurgevoelige gebouwen aangewezen die beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang. De gemeente moet daarmee in het omgevingsplan rekening houden (artikel 5.92, lid 1 Bkl). Voor deze gebouwen zijn specifieke beoordelingsregels aan geurbelasting gesteld. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor milieubelastende activiteiten staan in artikel 8.20 van afdeling 8.5 van het Bkl. Het bevoegd gezag gebruikt in beide gevallen de beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. Voor overige gebouwen en/of locaties bepaalt de gemeente zelf

de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in haar omgevingsplan het omgevingsaspect ‘geur’ in paragraaf 22.3.6 opgenomen. De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Op grond van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen sprake is van een volwaardig omgevingsplan, gelden de regels uit de bruidsschat. Het bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (paragraaf 22.3.6.2);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (paragraaf 22.3.6.4);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (paragraaf 22.3.6.5).

#### 4.6.2 Onderzoek

Het planvoornemen omvat de ontwikkeling van geurgevoelige bebouwing in de zin van artikel 5.91 van het Bkl. Er is sprake van de realisatie van woningen/appartementen met een woonfunctie en een HOED (huisartsen onder één dak) met een gezondheidszorgfunctie/maatschappelijke functie. Met de voorgenomen realisatie wordt geen milieubelastende activiteit op het gebied van geur toegevoegd.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen garanderen, is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bedrijventerreinen en agrarische activiteiten in de omgeving van het projectgebied. Het projectgebied ligt binnen het stedelijk gebied. Op een afstand van

circa 1,2 kilometer ten oosten van het projectgebied bevindt zich het agrarische landschap. Tussen de agrarische activiteiten en het projectgebied bevinden zich diverse gevoelige woonfuncties. Hieruit kan worden afgeleid dat de geurbelasting op de te realiseren woningen/appartementen en HOED binnen de wettelijk vastgestelde maximale waarde blijft. Er kan daarmee worden gesteld dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 4.6.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.7 Omgevingsveiligheid

#### 4.7.1 Toetsingskader

Het aspect omgevingsveiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. In bijlage VI van het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën ‘gebouwen en locaties’ waarvoor de regels bescherming bieden:

- Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen)
- Kwetsbaar (gebouwen en locaties)
- Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties)

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat daarbij om bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines.

De risico's voor de omgevingsveiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De plaatsgebonden risico's worden op kaarten weergegeven met zogeheten risicocontouren. Gebouwen en locaties die

als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd, mogen niet binnen de PR-10-6-contour van een activiteit vallen. Het groepsrisico (GR) gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat binnen dat gebied levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen optreden, zelfs als de kans daarop klein is. Aandachtsgebieden worden vastgelegd in het ‘Register Externe Veiligheidsrisico’s’ en zijn digitaal raadpleegbaar.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Hierdoor zijn er ook drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Dit wordt bereikt door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toe te staan. De gemeenteraad heeft enige afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied, op voorwaarde dat het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van toepassing is.

Het bevoegd gezag kan verschillende maatregelen nemen om mensen binnen de aandachtsgebieden te beschermen. Deze maatregelen omvatten onder andere:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied
- aanvullende risicocommunicatie
- overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer

- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron
- toegankelijk gebied voor de hulpdiensten (brandweer, ambulance en politie)
- mogelijkheden voor rampbestrijding (bestrijdbaarheid en bluswatervoorzieningen)
- vlucht- en schuilmogelijkheden
- omgevingsmaatregelen
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied

Beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als de genoemde maatregelen zijn genomen.

#### **4.7.2 Onderzoek**

Er is een quickscan omgevingsveiligheid uitgevoerd om de impact van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving te beoordelen en vice versa.

Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden gebouwen met een woonfunctie en gezondheidszorgfunctie ingedeeld in de categorie 'kwetsbaar'. Aangezien het gaat om de ontwikkeling van 190 woningen/appartementen, met de toevoeging van een HOED (huisartsen onder één dak), worden deze beschouwd als kwetsbare objecten. Daarom is het noodzakelijk om de externe veiligheidsrisico's te onderzoeken en na te gaan of het projectgebied in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied ligt. Met het planvoornemen is dus geen sprake van de realisatie van een risicovolle activiteit.

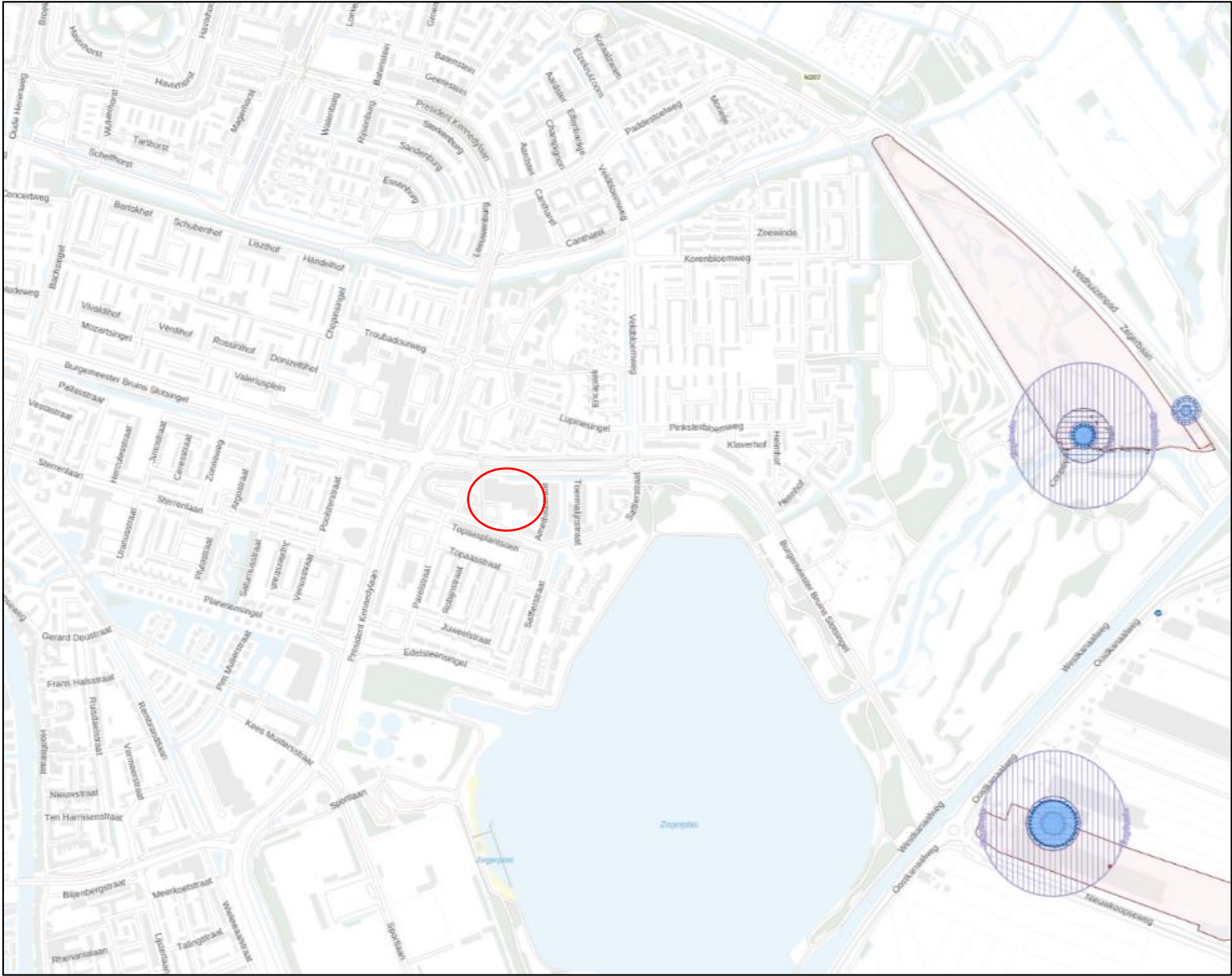
De locatie van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen, zoals bedrijven, transportroutes, buisleidingen en windturbines, is vastgesteld aan de hand van kaarten uit de 'Atlas Leefomgeving'. Uit de kaart volgt dat het projectgebied niet in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied van een risicovolle activiteit met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes, buisleidingen of windmolens is gelegen (zie figuur 4.4).

**Risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven**

Op circa 1,2 kilometer is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting gelegen. Het betreft een opslagtank voor propaan bij Golfclub Zeegersloot. Het projectgebied, waar het kwetsbare object wordt ontwikkeld, bevindt zich buiten het PR 10-6-contour, het brandaandachtsgebied en het explosie-aandachtsgebied. Vanwege de aanzienlijke afstand tussen het projectgebied en de risicovolle activiteit, is er geen gevaar. Andere risicovolle activiteiten op ruime afstand van het projectgebied vormen evenmin een belemmering voor het project.

**Risicovolle transportroutes**

Er zijn geen risicovolle transportroutes in de nabije omgeving van het projectgebied gelegen. Het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico kan daarom redelijkerwijs achterwege blijven.



Figuur 4.4 Risicokaart met globale aanduiding projectgebied (bron: Atlas Leefomgeving)

### Risicovolle buisleidingen

Ten zuidwesten van het projectgebied, op een afstand van circa 2,1 kilometer, bevindt zich een buisleiding. Door deze leiding wordt aardgas getransporteerd. Voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen geldt een belemmeringsgebied van 5 meter vanaf het hart van de leiding. In het geval van een aardgasleiding met een druk tussen 1.600 en 4.000 kPa is een belemmeringsgebied van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding voldoende<sup>4</sup>. Binnen dit belemmeringsgebied zijn geen gebouwen (waaronder woningen) toegestaan. Dit bouwverbod is noodzakelijk ter bescherming en het onderhoud van de buisleiding. Aangezien het projectgebied zich niet binnen het aandachtsgebied van de risicovolle buisleiding bevindt, is het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot buisleidingen niet relevant. Er zijn geen belemmeringen.

### Windturbines

In de omgeving van het projectgebied zijn geen windturbines, die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit, gelegen. De dichtstbijzijnde windturbine ligt op ongeveer 4,3 km afstand. Het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot windturbines is derhalve niet nodig. Er zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Verder is de veiligheidsregio (Hollands Midden) benaderd om advies uit te brengen over de fysieke veiligheid omtrent het planvoornemen aan de Diamantstraat 29-31 te Alphen aan den Rijn. Het advies betreft onder meer de zelfredzaamheid van bewoners, de bestrijdbaarheid van brand en andere relevante scenario's.

### Advies Veiligheidsregio

Uiteraard wordt bij het planvoornemen rekening gehouden met de locatie van de bebouwing, zodat in het geval van een calamiteit er adequate vluchtmogelijkheden zijn. Bewoners worden bovendien gewaarschuwd via waarschuwings- en alarmeringssystemen (WAS) en NL-Alert. De wooneenheden beschikken over ventilatievoorzieningen die eenvoudig (centraal) kunnen worden uitgeschakeld en/of afgesloten. Ramen en deuren kunnen worden gesloten, en aanwezigen hebben voldoende ruimte om in het gebouw te schuilen totdat het gevaar is geweken. Het projectgebied is tevens goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Van de beoogde doelgroep wordt verwacht dat zij in staat zijn om zelf het gevaar te ontdekken, andere personen te waarschuwen, weg te vluchten en hulpdiensten te alarmeren. Personen die door leeftijd, fysieke en/of mentale beperkingen verminderd of niet in staat zijn om zelfstandig in veiligheid te komen, zijn afhankelijk van een georganiseerde BHV-structuur. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt daarnaast rekening gehouden met een voorspoedige ontruiming en effectieve bestrijding van een gebouwbrand. Hierbij worden ook opstelplaats(en) en de locatie van brandweeringang(en) zorgvuldig meegenomen. Tot slot wordt in de verdere uitwerking van het planvoornemen ook rekening gehouden met het beperken van ongewenste effecten in relatie tot de energietransitie en met de mogelijke gevolgen van overstromingsrisico's. Bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan wordt het advies van de veiligheidsregio zorgvuldig meegenomen en beoordeeld welke aanbevelingen kunnen worden geïmplementeerd.

#### 4.7.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.8 Kabels en leidingen

### 4.8.1 Toetsingskader

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Niettemin kunnen sommige ondergrondse leidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen een potentieel risico vormen voor de omgeving. De Omgevingswet bevat daarom specifieke regels en instrumenten om dergelijke risico's te voorkomen en te beperken.

Zo adviseert het Rijk aan het bevoegd gezag om bij het toelaten van gevoelige gebouwen, zoals woningen, bij bovengrondse hoogspanningsverbindingen rekening te houden met de magneetvelden<sup>5</sup>. De magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden.

Voor de regeling omtrent buisleidingen wordt verwezen naar paragraaf 4.7 'Omgevingsveiligheid'.

### 4.8.2 Onderzoek

Aan de hand van de 'Netkaart' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) kan achterhaald worden of het projectgebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen<sup>6</sup>. Uit deze kaart volgt dat er in het projectgebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die bescherming behoeven. De dichtstbijzijnde 380 kV hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van ongeveer 7 kilometer van het projectgebied. Uit de Netkaart volgt dat ten aanzien van deze hoogspanningslijn kan worden uitgegaan van een magneetveldzone van 90 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het projectgebied valt buiten deze magneetveldzone.

<sup>4</sup> <https://iplo.nl/thema/praktijksituaties/kabels-leidingen/toelaten-buisleidingen-externe-veiligheid/>

<sup>5</sup> <https://iplo.nl/thema/praktijksituaties/hoogspanningsverbinding/toelaten/toelaten-gevoelige-gebouwen/>

<sup>6</sup> <https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/netkaart>

#### 4.8.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect kabels en leidingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.9 Elektromagnetische straling

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving.

#### 4.9.1 Toetsingskader

##### Elektromagnetische velden

Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de planologie zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn.

In het kader van gezondheid en milieu is het bij nieuwe ontwikkelingen, waar sprake is van gevoelige gebouwen zoals woningen, scholen en kinderopvang, van belang dat er rekening wordt gehouden met magneetvelden. Dergelijke projecten moeten buiten een magneetveldzone liggen. De sterkte van elektromagnetische velden is het grootst dichtbij de bron en neemt af als de afstand tot de bron groter wordt.

##### Voorzorgsbeleid magneetvelden

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico's van magneetvelden. De kern van het herijkte voorzorgsbeleid voor magneetvelden is dat met de netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel

mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla<sup>2</sup>. De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing is bij bovengrondse hoogspanningslijnen. Daarnaast wordt in het advies geadviseerd om bij een ligging nabij een bovengrondse hoogspanningslijnen een magneetveldzone te berekenen. Op basis van deze berekening kan worden bekeken hoeveel gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone liggen.

#### 4.9.2 Onderzoek

In paragraaf 4.8 'Kabels en leidingen' staat vermeld dat uit een quickscan is gebleken dat het projectgebied zich niet binnen de 0,4 microtesla magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen bevindt. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op een afstand van 7 kilometer. Hierdoor blijft de blootstelling aan magnetische velden ruim onder de vastgestelde referentieniveauwaarden van 100 microtesla of 0,4 microtesla. De conclusie uit dit onderzoek is dat er geen sprake is van een overschrijding van de referentieniveauwaarden, wat betekent dat er geen aanleiding is voor verdere, diepgaandere onderzoeken naar mogelijke gezondheidseffecten.

#### 4.9.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect elektromagnetische straling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.10 Gezondheid

#### 4.10.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van

een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

#### Omgevingsvisie

In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met milieubeginselen. Artikel 191 van het 'Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie' kent 4 milieubeginselen:

- het voorzorgsbeginsel
- het beginsel van preventief handelen
- het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden
- het beginsel dat de vervuiler betaalt

In de omgevingsvisie staat dat expliciet rekening moet worden gehouden met deze vier beginselen. Samen met de algemene rechtsbeginselen dragen de milieubeginselen bij aan de kwaliteit van beleid en regelgeving, en aan het vinden van een goede balans tussen bescherming en benutting van de fysieke leefomgeving (artikel 23.6 en artikel 3.3 van de Omgevingswet).

In de omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn staat “Samen maken we de omgeving”, waarbij het streven is om voor alle inwoners een beter leven te creëren, met gezondheid en duurzaamheid als fundament voor sociaal, economisch en ruimtelijk beleid. In de omgevingsvisie staat dat gezondheid een belangrijk aspect is van de kwaliteit van leven. Daarom wordt er gestimuleerd om aspecten die positief bijdragen aan gezondheid, zoals ruimte voor groen en mogelijkheden voor beweging, te bevorderen. Tegelijkertijd wordt er geprobeerd om aspecten die een negatieve invloed kunnen hebben, zoals luchtvervuiling door bedrijven en verkeer, te ontmoedigen.

### Omgevingsplan

Volgens artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies in het omgevingsplan rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Naast het waarborgen van gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag ook het belang van gezondheidsbevordering in overweging nemen. Een fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben wanneer deze uitnodigt tot gezond gedrag, mensen aanspoort tot meer bewegen, gezonder eten en sociale interactie.

Het Rijk legt ondergrenzen vast voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door middel van instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, waterkwaliteit en bodem. Het Bkl bevat specifieke instructieregels voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4). Deze randvoorwaarden worden geïntegreerd in het omgevingsplan.

Het gezondheidsaspect is in het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn geïntegreerd in diverse aspecten. Met betrekking tot milieubelastende activiteiten zijn regels en een zorgplicht opgesteld om de gezondheid te beschermen (artikel 22.42 en 22.44). Zo is bijvoorbeeld vastgelegd dat vrijgekomen grond bij graafwerkzaamheden niet langer dan 8 weken na beëindiging in de directe nabijheid van de ontgravingslocatie mag worden opgeslagen

Gezien de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet, vereist dit aspect een brede motivering. Omgevingsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit zijn nauw verweven met gezondheid. Daarom wordt in deze paragraaf ook verwezen naar andere omgevingsaspecten in deze ruimtelijke motivering.

#### 4.10.2 Onderzoek

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk en richt zich nadrukkelijk op het verbeteren van de leefomgeving en het bevorderen van de gezondheid van bewoners. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de sloop van verouderde bebouwing, waarmee ruimte ontstaat voor een moderne, duurzame en aantrekkelijke woonomgeving.

Centraal in het projectgebied wordt een groene, openbare ruimte gerealiseerd die fungeert als verbindend element binnen de wijk. Deze plek stimuleert ontmoeting, beweging en ontspanning, wat bijdraagt aan zowel de sociale cohesie als de mentale en fysieke gezondheid van bewoners.

Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van een HOED (huisartsen onder één dak), gecombineerd met een fysiopraktijk. Hiermee wordt laagdrempelige toegang tot eerstelijnszorg gegarandeerd. Ook komt er een gemeenschappelijke voorziening, zoals een gezamenlijke woonkamer met keuken, die sociale interactie stimuleert en een gezonde leefstijl bevordert.

De geplande woningen en appartementen zijn gunstig gelegen ten opzichte van diverse voorzieningen, waaronder scholen, supermarkten en zorginstellingen. Bovendien ligt Park Zegersloot op korte afstand, wat extra mogelijkheden biedt voor beweging en recreatie in de buitenlucht.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden die aanleiding geven tot ernstige gezondheidsrisico's. Andere omgevingsaspecten, die nauw verbonden zijn met gezondheid en in deze ruimtelijke motivering aan bod komen, bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

Tevens wordt bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan het advies van de GGD zorgvuldig meegenomen en beoordeeld welke aanbevelingen kunnen worden geïmplementeerd. In het GGD-advies is aangegeven dat het van belang is om de effecten op de gezondheid te toetsen aan geldende normen en richtwaarden. Het planvoornemen is dan ook getoetst op diverse omgevingsaspecten, zoals luchtkwaliteit (paragraaf 4.3) en geluid (paragraaf 4.2).

Daarnaast benadrukt de GGD het belang van gezondheidsbevorderende aspecten, zoals het realiseren van ontmoetingsplekken, een leefomgeving die beweging stimuleert, het tegengaan van hittestress door middel van schaduwvoorzieningen, en het bevorderen van gezonde voedselkeuzes. Aan deze elementen wordt in het planvoornemen aandacht besteed. Tevens wordt het plan klimaatadaptief ingericht.

Bij de verdere uitwerking zal ook specifiek aandacht worden besteed aan het binnenmilieu van de toekomstige gebouwen. Hierbij kan worden gedacht aan het realiseren van bruikbare, goed regelbare, eenvoudig te bedienen en inbraakveilige ventilatievoorzieningen, alsmede aan voorzieningen voor temperatuurregeling en andere factoren die bijdragen aan een gezond en comfortabel binnenklimaat.

#### 4.10.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.11 Trilling

### 4.11.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het kan effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten. De aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen staat in artikel 5.80 Bkl. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Er zijn verschillende soorten trillingen met verschillende bronnen. De Omgevingswet maakt bij de instructieregels over trillinghinder door activiteiten onderscheid tussen:

- Continue trillingen (trillingen die gedurende een lange tijd aanwezig zijn, door bijvoorbeeld machines of druk wegverkeer)
- Herhaald voorkomende trillingen (kortdurende trillingen die periodiek voorkomen, door bijvoorbeeld treinverkeer)

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopactiviteiten. Deze bronnen veroorzaken een trilling die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen kunnen op grote afstand hinder of schade opleveren.

In beginsel moet binnen een afstand van 100 meter van een treinspoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan<sup>7</sup>.

### Omgevingsvisie

Provincies en gemeenten kunnen langetermijndoelen, ambities en beleidskeuzes voor trillingen vastleggen in een omgevingsvisie. De omgevingsvisie geeft een beschrijving van hoe het onderwerp trillingen doorwerkt in bijvoorbeeld plannen voor een woningbouwproject. Trillingen spelen over het algemeen geen prominente rol in een omgevingsvisie. Dat is wel het geval wanneer in het projectgebied van de omgevingsvisie een spoor aanwezig is of wordt aangelegd. De omgevingsvisie is dan een geschikt instrument om vast te leggen dat bij nieuwbouw vroegtijdig rekening wordt gehouden met hinder door spoortrillingen. In de ‘Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: “Groene gemeente met lef!”’ wordt het thema trilling niet specifiek behandeld.

### Omgevingsplan

Het aspect trilling is vooral een lokaal probleem. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trilling door milieubelastende activiteiten in het omgevingsplan. Hiervoor gelden de instructieregels over (continue en herhaald voorkomende) trillingen door activiteiten op trilling gevoelige gebouwen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.4).

De instructieregels voor trillingen door activiteiten gelden voor:

- het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan
- het op een locatie toelaten van een trilling gevoelig gebouw en het aanpassen daarvan
- een combinatie van beide

Het gaat hierbij om activiteiten die trillingen veroorzaken in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw in een frequentie van 1 tot 80 Hz.

Er zijn ook activiteiten die uitgezonderd zijn van de instructieregels:

- trilling gevoelige gebouwen op een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond is ingesteld (artikel 5.79, lid 2, onder a, Bkl)
- de activiteit wonen
- verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen

In het omgevingsplan leggen gemeenten vast welke trillingen door een activiteit in trilling gevoelige ruimten van trilling gevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (artikel 5.83 Bkl). Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet hier aan worden voldaan. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie. Daarbij houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen.

Trillingen zijn aanvaardbaar als de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen (zie tabel 4.12 en 4.13) uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl worden overgenomen (conform artikel 5.86 Bkl). Volgens artikel 5.87 Bkl dienen continue trillingen in eerste instantie te voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen waarden voor die trillingen, bedoeld onder A1. Indien hieraan wordt voldaan, is er sprake van een acceptabele situatie. Wanneer niet wordt voldaan aan deze waarden, moeten de continue trillingen voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen waarden onder A2 en A3. Hetzelfde geldt voor artikel 5.87a Bkl over de standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen.

<sup>7</sup> <https://iplo.nl/thema/trillingen/trillingen-instrumenten/omgevingsplan/nieuwbouw-langs-spoor/>

Tabel 4.12 Standaardwaarden voor toelaatbare continue trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87 Bkl)

| Soort                                | Standaardwaarde | Standaardwaarde |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tijdsperiode                         | 07.00-23.00 uur | 23.00-07.00 uur |
| A1 trillingssterkte $V_{\max}$       | 0,1             | 0,1             |
| A2 trillingssterkte $V_{\max}$       | 0,4             | 0,2             |
| A3 trillingssterkte $V_{\text{per}}$ | 0,05            | 0,05            |

Tabel 4.13 Standaardwaarden toelaatbare herhaald voorkomende trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87a Bkl)

| Soort                                | Standaardwaarde | Standaardwaarde |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tijdsperiode                         | 07.00-23.00 uur | 23.00-07.00 uur |
| A1 trillingssterkte $V_{\max}$       | 0,2             | 0,2             |
| A2 trillingssterkte $V_{\max}$       | 0,8             | 0,4             |
| A3 trillingssterkte $V_{\text{per}}$ | 0,1             | 0,1             |

Artikel 5.88 en 5.89 van het Bkl bieden een mogelijkheid tot afwijking van de waarden, in het geval van bedrijventerreinen of zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen.

Verder leiden niet op alle locaties de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd, vanuit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, kiezen voor andere waarden (artikel 5.86, lid 2 Bkl).

In het ‘Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn’ is het aspect trillingen in artikel 22.83 tot en met 22.89 van paragraaf 22.3.5 vermeld. Ook is in artikel 22.18 de specifieke zorgplicht benoemd voor het gebruik van bouwwerken om overlast of hinder door trilling te voorkomen.

4.11.2 Onderzoek

Het planvoornemen maakt trillinggevoelige bebouwing mogelijk, namelijk woningen/appartementen met een woonfunctie en een HOED met een gezondheidszorgfunctie/maatschappelijke functie. Het is van belang dat de bewoners geen hinder ervaren van trilling door de omgeving.

Uit een gedegen analyse is gebleken dat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabije omgeving met continue of herhaald voorkomende trillingen door een activiteit, waar het gebouw hinder van kan ervaren. Tevens zijn er al diverse maatgevende woonbestemmingen rondom het projectgebied gelegen.

Ook is er geen treinspoor in de directe omgeving van het projectgebied gelegen. Het dichtstbijzijnde spoor ligt op een afstand van circa 2,3 km<sup>8</sup>. Gezien het projectgebied ruim buiten het onderzoeksgebied van 100 meter en 250 meter valt, kan hinder door trillingen van het treinverkeer worden uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen passend is binnen de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijke omgevingsplan, en de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Natuur en landschap

4.12.1 Toetsingskader

Met ingang van 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. Binnen het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen

met de huidige regelgeving in de Wet natuurbescherming. Het betreft met name voorschriften voor de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels ter bescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en voorschriften met betrekking tot de bescherming van houtopstanden. De regelgeving met betrekking tot gebieds- en soortenbescherming vindt haar oorsprong grotendeels in twee Europese richtlijnen, namelijk de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn er specifieke gebieden van groot belang voor flora en fauna, waaronder Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Deze gebieden worden beschermd door verschillende wettelijke instrumenten.

In artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit uit te voeren. Daarnaast bepaalt lid 2 van hetzelfde artikel dat het eveneens verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit uit te voeren. Voor beide gevallen geldt dat afwijkende regelingen kunnen zijn opgesteld in het omgevingsplan, de waterschapsverordening, de omgevingsverordening of een ministeriële regeling.

Hoofdstuk 11 van het Bal behandelt de vergunningplicht voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien geen vrijstelling van toepassing is, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen enkelvoudige en meervoudige aanvragen, afhankelijk van de aard van de activiteit (flora- en fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit).

<sup>8</sup> <https://spoorkaart.mwnn.nl/>

### *Natura 2000-gebieden*

De bescherming van Natura 2000-gebieden is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst deze gebieden aan via een aanwijzingsbesluit, zoals bepaald in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Bovendien stelt hij op basis van artikel 2.43 van de Omgevingswet de instandhoudingsdoelstellingen vast. Nederland beschikt over meer dan 160 Natura 2000-gebieden.

Bij de voorbereiding van een omgevingsplan dienen mogelijke significante effecten als gevolg van projecten, plannen en activiteiten, zowel individueel als in combinatie met andere plannen of projecten, te worden geïdentificeerd en beoordeeld, zoals voorgeschreven in artikel 16.53, lid c, van de Omgevingswet. Een activiteit die potentieel significante nadelige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied wordt aangeduid als een Natura 2000-activiteit, zoals beschreven in bijlage A van de Omgevingswet. Natura 2000-gebieden hebben externe effecten, wat betekent dat ook ingrepen buiten deze gebieden die verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden geëvalueerd op hun impact op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat aanzienlijke gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden goedgekeurd als uit een passende beoordeling blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Bij verkregen zekerheid kan vergunningverlening plaatsvinden, zoals bepaald in artikel 8.74, lid b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als er echter geen zekerheid is verkregen, kan het plan toch worden goedgekeurd mits wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;

2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De criteria voor het beoordelen van de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten worden beschreven in afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze beoordelingsmaatstaven zijn vastgesteld binnen het aanvullingsspoor Natuur.<sup>9</sup>

### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omringende agrarisch gebieden te verbinden. Ook is het gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van aanwezige dier- en plantensoorten, typen natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden maken deel uit van het NNN. Het NNN omvat niet alleen natuurgebieden op land, maar omvat ook alle grote wateren in Nederland, zoals de grote rivieren, het IJsselmeer en de Waddenzee. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Activiteiten in deze gebieden mogen alleen plaatsvinden indien ze geen nadelige effecten hebben op de essentiële kenmerken of waarden van het gebied, of als dergelijke effecten kunnen worden voorkomen of verminderd door het implementeren van mitigerende maatregelen.

### *Bijzondere natuurgebieden en landschappen*

Naast de Natura 2000-gebieden heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de bevoegdheid om bijzondere nationale natuurgebieden aan te wijzen, zoals vastgelegd in artikel 2.44, lid 2 van de Omgevingswet. Daarnaast kan de provincie in de omgevingsverordening specifieke provinciale natuurgebieden en landschappen als bijzonder aanwijzen, conform artikel 2.44, lid 5 van de Omgevingswet.

### **Soortenbescherming**

Onder de Omgevingswet worden tal van dier- en plantensoorten beschermd, met aandacht voor soorten van Europees belang die vallen onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn, evenals bepaalde soorten van nationaal belang. De bescherming van soorten vindt zowel binnen als buiten het NNN plaats. Deze bescherming kan variëren van wet- en regelgeving tot concrete maatregelen die gericht zijn op het behouden, vestigen of uitbreiden van populaties van verschillende soorten. In overeenstemming met artikel 2.18, lid 1, sub f van de Omgevingswet rust de primaire verantwoordelijkheid hiervoor doorgaans bij de provincies. Niettemin hebben ook decentrale overheden de mogelijkheid actief beleid te voeren, bijvoorbeeld door het opstellen van programma's voor soortenbescherming.

Door de strike formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden nagegaan of er specifieke soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Zoals eerder

<sup>9</sup> 'Vergunningplicht Natura 2000-activiteit', aandeslagmetdeomgevingswet.nl

aangegeven, wordt in hoofdstuk 11 van het Bal bepaald wanneer een omgevingsvergunning vereist is.

Stikstof

Stikstofemissie betreft de uitstoot van stikstof, afkomstig van bijvoorbeeld verkeer, energiecentrales en industriële activiteiten. Stikstofdepositie is de neerslag van stikstof op de grond. Met name voor de natuur vormt dit een uitdaging, omdat het de bodem verrijkt met voedingsstoffen, wat nadelig is voor de biodiversiteit in het betreffende gebied. Het behoud van alle planten- en diersoorten vereist zowel voedingsrijke als voedingsarme bodems.

Wanneer een project zich nabij een Natura 2000-gebied bevindt en potentieel significante stikstofuitstoot en -depositie kan veroorzaken, is het verplicht een stikstofberekening uit te voeren (voor de bouw- en/of gebruiksfase) met behulp van het rekeninstrument AERIUS. In artikel 4.15 van de Omgevingsregeling staat deze methode vermeld voor het berekenen van stikstofdepositie bij Natura 2000-activiteiten. Om het project te kunnen uitvoeren, mogen de berekende resultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, kunnen negatieve significante effecten op het betreffende Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten, waardoor het project op basis daarvan kan worden voortgezet.

Houtopstanden

Bomen en bossen vallen onder ‘houtopstanden’ en vervullen belangrijke en unieke functies in de fysieke leefomgeving, zoals het invangen van fijnstof, de opslag van koolstofdioxide, het bergen van water of het verminderen van grote temperatuurschommelingen in stedelijk gebied, en het vormen van een belangrijk leefgebied voor tal van planten en diersoorten. Gezien de langdurige ontwikkelingstijd van bossen is hun bescherming van aanzienlijk belang. De bescherming van houtopstanden is daarom vastgelegd in de Omgevingswet. De regelgeving omtrent de bescherming van houtopstanden is opgenomen in Afdeling 11.3 van het

Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Conform artikel 11.126 van het Bal is het kappen van houtopstanden onderworpen aan een algemene meldplicht. Daarnaast geldt op basis van artikel 11.129 van het Bal een verplichting tot herbeplanting voor houtopstanden met een oppervlakte van 10 are of meer, evenals voor bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogenaamde 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het omgevingsplan, zoals bepaald in artikel 5.165, lid b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bovendien is er een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 van het Bal) van toepassing op het kappen van houtopstanden, het herbeplanten van grond, of na het tenietgaan van een houtopstand op andere wijze.

4.12.2 Onderzoek

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag ten behoeve van de realisatie van 190 woningen/appartementen en een HOED (huisartsen onder één dak), is door middel van een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan flora en fauna) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Het onderzoeksrapport is in de bijlagen opgenomen.

Quickscan flora en fauna

Uit de rapportage volgt dat de voorgenomen ontwikkeling naar verwachting in strijd is met het onderdeel soortenbescherming. Er kunnen namelijk direct negatieve effecten optreden op: nesten van 'vogels zonder jaarrond beschermd nest' en boomvalk, en verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarter. Ook kunnen negatieve effect optreden op in de toekomst vestigende soorten, namelijk: 'vogels zonder jaarrond beschermd nest', boomvalk en rugstreeppad (zie tabel 4.14).

Tabel 4.14 Conclusie quickscan flora en fauna (bron: rapportage quickscan flora en fauna)

| Soort(groep)                          | Maatregel | Onderzoek |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Vogels zonder jaarrond beschermd nest | x         |           |
| Vleermuizen                           | x         | x         |
| Steenmarter                           | x         | (x)       |
| Boomvalk                              | x         | (x)       |
| Rugstreeppad                          | x         | (x)       |

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming. Binnen het plangebied bevinden zich geen gebieden behorend tot Natura 2000. Aangezien er geen Natura 2000-gebieden aanwezig zijn binnen vijf kilometer, wordt het dichtstbijzijnde gebied beoordeeld, namelijk de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende gebied zijn niet aan de orde. In de effectenindicator Natura 2000-gebieden (Ministerie van Economische Zaken, 2017) is gekozen voor de activiteit ‘woningbouw’, omdat deze activiteit het best vergelijkbaar is met de ontwikkeling. De effectenindicator geeft aan dat mogelijke effecten worden veroorzaakt door oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Van deze effecten is in het huidige project geen sprake, aangezien de effecten zeker niet tot het Natura 2000-gebied zullen reiken. Het Natura 2000-gebied ligt daarvoor op een te grote afstand met daarnaast tussenliggende demping van landschap en bebouwing. Vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop worden in het plangebied geen habitatsoorten of (niet-) broedvogelsoorten verwacht.

Verder worden negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uitgesloten. In provincie Zuid-Holland is er geen sprake van externe werking. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 1.840 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een NNN-gebied. De werkzaamheden zullen daarom niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Nader onderzoek beschermde soorten

Gezien uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat het plangebied vermoedelijk gebruikt wordt door vleermuizen, steenmarter, boomvalk en rugstreepd, is door Habitus nader onderzoek verricht naar deze beschermde soorten. Dit nader onderzoek is uitgevoerd om aan te tonen of uit te sluiten dat deze gebiedsfuncties aanwezig zijn. De rapportage is in de bijlagen opgenomen. In de navolgende tabel is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Tabel 4.15 Conclusie nader onderzoek beschermde soorten

| Soort                 | Effect verwacht en vervolgstap nodig? | Opmerking         |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Gewone dwergvleermuis | ja, ontheffing                        | zie Hoofdstuk 5   |
| Ruige dwergvleermuis  | ja, ontheffing                        | zie Hoofdstuk 5   |
| Kleine dwergvleermuis | nee                                   | zie paragraaf 4.2 |
| Rosse vleermuis       | nee                                   | zie paragraaf 4.2 |
| Boomvalk              | nee                                   | zie paragraaf 4.2 |
| Steenmarter           | nee                                   | zie paragraaf 4.2 |
| Rugstreepd            | nee                                   | zie paragraaf 4.2 |

Uit het onderzoek en de toetsing volgt dat er geen effect wordt verwacht op de kleine dwergvleermuis, rosse vleermuis, boomvalk, steenmarter en rugstreepd. Dit betekent dat er voor deze soorten geen vervolgstappen noodzakelijk zijn. Tijdens het onderzoek is aangetoond dat er beschermde functies aanwezig zijn in het plangebied, namelijk paarverblijfplaatsen van gewone en ruige dwergvleermuis. Voor deze functies is een wetsovertreding te

verwachten. De voorgenomen ontwikkeling kan echter doorgang vinden, mits een ontheffing wordt verkregen. Deze ontheffing is aangevraagd en verleend, en is geldig tot en met 31 december 2029. In het plangebied zijn drie paar- en winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen en drie paar- en winterverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis aangetroffen. Tevens zijn in de directe omgeving van het plangebied twee paar- en winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paar- en winterverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis aangetroffen. Indien de werkzaamheden doorgang vinden en er een ontheffing is verleend, dienen de volgende maatregelen te worden genomen om overtreding van de Wet natuurbescherming voor de gewone en ruige dwergvleermuis te voorkomen, dan wel om de schadelijke effecten van de werkzaamheden te compenseren en/of mitigeren:

- maak na het verkrijgen van de ontheffing de (potentiële) verblijfplaatsen in het plangebied ongeschikt voordat de werkzaamheden plaatsvinden;
- voorkom dat verblijfplaatsen van vleermuizen rond het plangebied verstoord worden. Verstoring kan optreden door bijvoorbeeld verlichting en/of trillingen tijdens de werkzaamheden;
- realiseer voldoende alternatieve vleermuisverblijfplaatsen voor zowel de bouw- als gebruiksfase;
- start met de werkzaamheden buiten de winterslaapperiode van vleermuizen (1 november tot 1 april).

Stikstofonderzoek

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een aangewezen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Nieuwkoopse Plassen & De Haek’ is gelegen op circa 5,7 kilometer afstand van het projectgebied. Eventuele effecten zouden externe factoren betreffen, zoals geluids- en lichttoename en stikstofdepositie. Gezien de afstand tot het projectgebied worden externe effecten door licht, geluid en trillingen uitgesloten.

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van 190 appartementen/woningen en een HOED, wat een toename van stikstofuitstoot met zich kan brengen. Een mogelijke toename van stikstofdepositie op de genoemde Natura 2000-gebieden is niet uit te sluiten. Daarom is een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening benodigd voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase. In de bijlagen is de stikstofberekening en de stikstofnotitie opgenomen. Uit de resultaten van blijkt dat er in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie die tot belemmeringen leidt. Voor de bouwfase is echter een overschrijding geconstateerd. Dit betekent dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden te voorkomen. Om deze stikstofbelasting tijdens de bouwfase op te lossen, is de stikstofberekening aangepast, waarbij de inzet van elektrisch materieel tijdens de bouw is meegenomen. Daarnaast is op basis van de aangepaste stikstofberekening in de planregels een stikstofplafond opgenomen om de maximale toelaatbare uitstoot juridisch te borgen.

Boomeffectanalyse

Voor onderhavig planvoornemen is door De Boomingenieur een boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd om na te gaan wat de invloed van de werkzaamheden is op de 33 aanwezige bomen in het projectgebied. De rapportage is in de bijlagen opgenomen. Hierna volgt de conclusie.

Algemene conclusies

- De 33 onderzoeksbomen bestaan uit 5 Gewone platanen, 5 Gewone esdoorns (incl. cultivars), 3 Gewone essen, 3 Valse christusdoorns, 3 Zwarte elzen, 2 treurwilgen, 2 iepen, 2 Grootbladige elzen, 1 Zweedse meelbes, 1 veldesdoorn, 1 goudenregen, 1 sierkers, 1 Dubbelbloemige paardenkastanje, 1 Witte paardenkastanje, 1 Gewone beuk en 1 sierappel (zie figuur 4.5).
- Geen van de bomen binnen het projectgebied staan op de bomenkaart aangewezen als beschermwaardige boom. Dit houdt in dat de bomen niet kapvergunningsplichtig zijn.



Figuur 4.5 Overzicht aanwezige bomen projectgebied (bron: rapportage boomeffectanalyse)

*Wat is de huidige conditie, kwaliteit en toekomstverwachting van de bomen?*

- Er zijn 19 bomen aangetroffen met een goede conditie. 11 bomen hebben een redelijke conditie en 3 bomen een matige conditie (boom 19, 22 en 24).
- Bij 19 bomen is de kwaliteit als goed beoordeeld. 11 bomen hebben een redelijke kwaliteit en boom 2 een matige kwaliteit. Boom 8 heeft een slechte kwaliteit.
- De toekomstverwachting voor 18 bomen is als goed beoordeeld (> 15 jaar). Voor 12 bomen geldt een redelijke toekomstverwachting (10 tot 15 jaar). 3 bomen hebben een matige toekomstverwachting (5 tot 10 jaar).

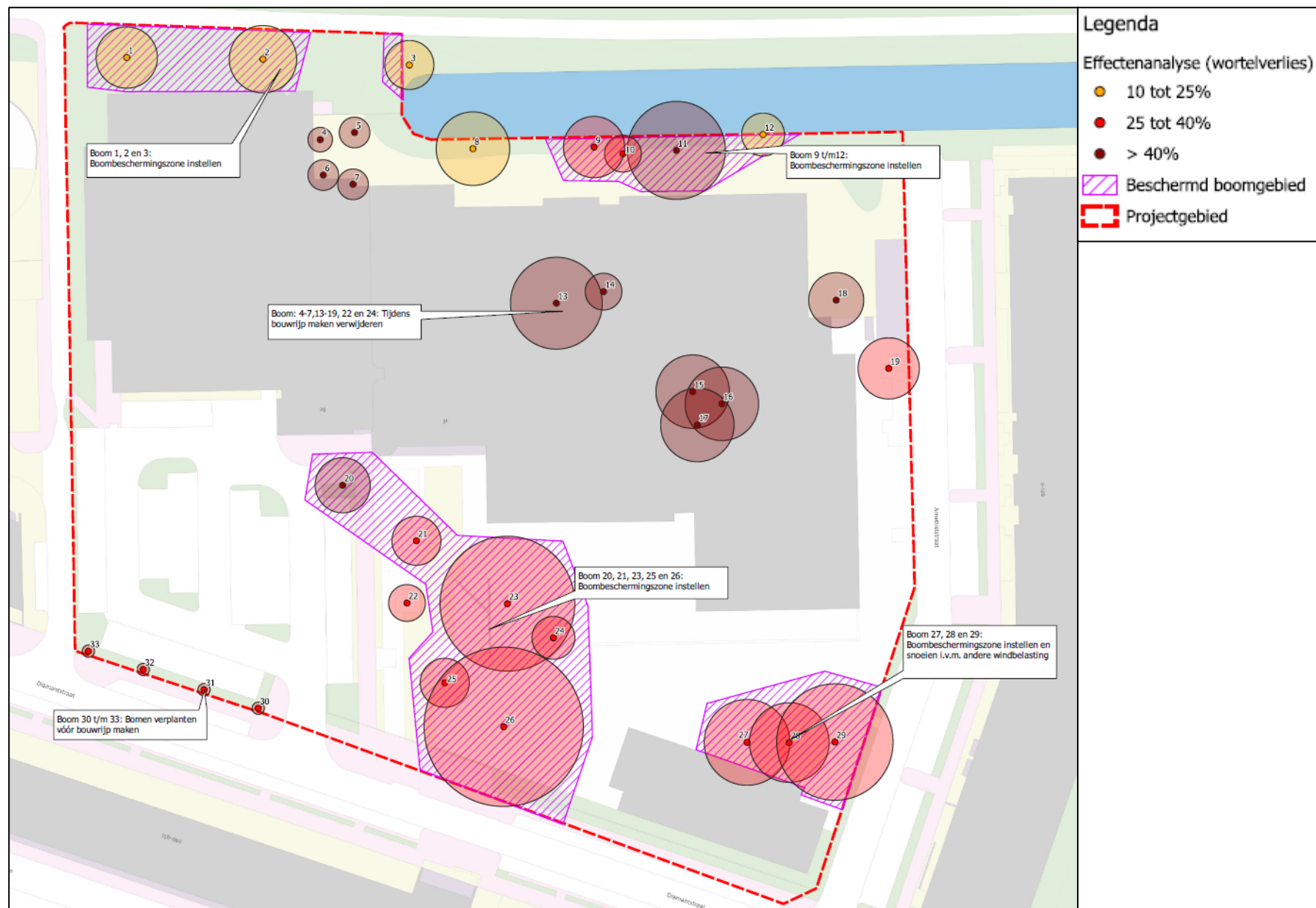
*Is duurzaam behoud van de bomen mogelijk tijdens en na de voorgenoemen werkzaamheden?*

De bomen 1, 2, 3, 8 en 12 staan wat verder van de werkzaamheden af en zullen daardoor tussen de 10 en 25% wortelverlies lijden. Bij bomen met een redelijke tot goede toekomstverwachting draagt dit bij aan tijdelijke conditievermindering. De bomen zullen binnen een korte periode geheel van het geleden wortelverlies herstellen en zijn daardoor duurzaam te handhaven. De voorwaarden vanuit paragraaf 5.2 van de rapportage dienen hierbij wel in acht te worden genomen.

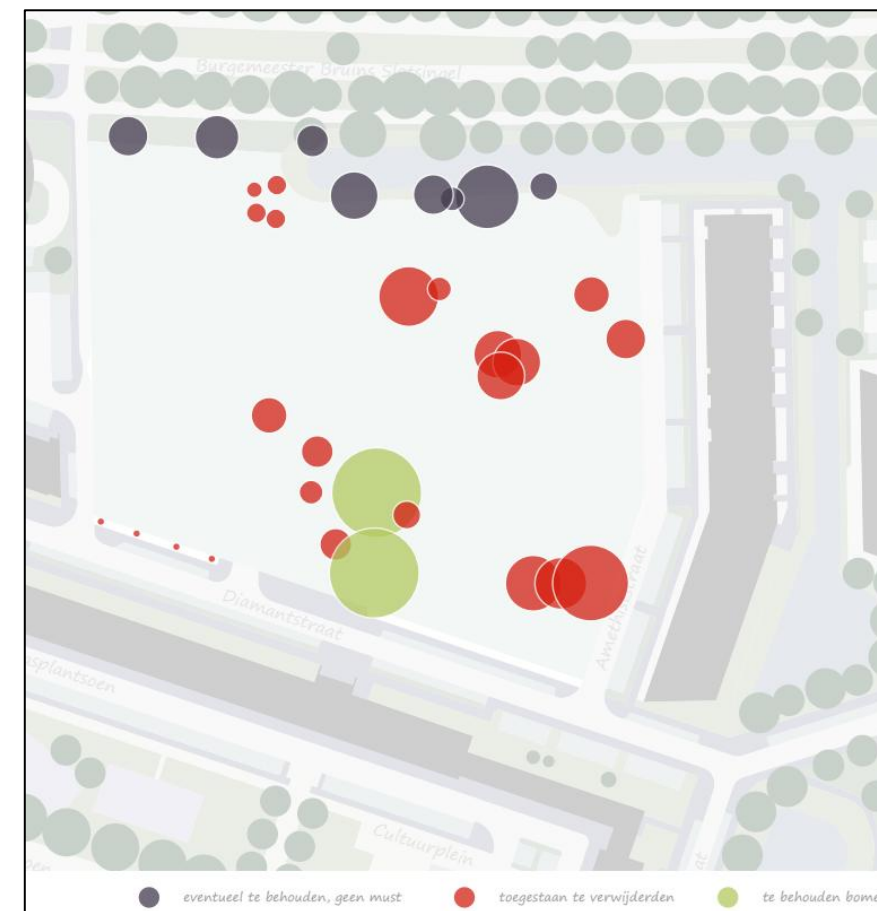
Voor 16 bomen (9, 10, 19 en 21-33) geldt dat zij tussen de 25 en 40% wortelverlies van de werkzaamheden zal ondervinden. Dergelijk wortelverlies zorgt voor structurele conditievermindering en een verlaagde toekomstverwachting. Deze bomen kunnen dus niet duurzaam in stand worden gehouden. Aanpassingen in werkwijze zijn noodzakelijk voor een duurzame instandhouding (paragraaf 5.2 van de rapportage). De bomen 4-7, 11, 13-18 en 20 staan dusdanig dicht op de werkzaamheden, waardoor er meer dan 40% wortelverlies wordt verwacht. De werkzaamheden bevinden zich in de stabiliteitskluit, waardoor naast structurele conditievermindering, verlaagde toekomstverwachting ook stabiliteitsrisico's zullen plaatsvinden. Ook deze bomen kunnen niet

duurzaam in stand worden gehouden. Aanpassingen in werkwijze zijn noodzakelijk voor een duurzame instandhouding (paragraaf 5.2 van de rapportage). In figuur 4.6 is een visueel overzicht van de projectlocatie met de resultaten uit de boomeffectanalyse weergegeven. Voor de aanbevelingen wordt verwezen naar de rapportage van de boomeffectanalyse, opgenomen in de bijlagen.

Op basis van de resultaten uit de boomeffectanalyse kunnen twee aanwezige bomen binnen het projectgebied worden gehandhaafd (aangegeven met lichtgroene cirkels in figuur 4.7). Daarnaast bevinden zich langs de singel enkele bomen met een bijzondere kwaliteit. Hoewel het behoud van deze bomen niet strikt noodzakelijk is, gaat de voorkeur eraan uit ze te handhaven, mits dit geen belemmering vormt voor de verdere planvorming of leidt tot een kwaliteitsvermindering (zie grijze cirkels in figuur 4.7). De overige bomen (gemarkeerd met rode cirkels in figuur 4.7) vormen vanwege hun ligging naar verwachting een belemmering voor de ontwikkeling van het plan. Deze bomen zullen daarom moeten worden verwijderd. De verwijdering biedt tegelijkertijd kansen voor het realiseren van een nieuw, integraal (landschaps)ontwerp met aandacht voor ecologische, beleavings- en gebruikswaarde.



Figuur 4.6 Visueel overzicht resultaten boomeffectanalyse (bron: rapportage boomeffectanalyse)



Figuur 4.7 Overzicht (eventueel) te behouden en toegestaan te verwijderen bomen (bron: concept beeldkwaliteitsplan)

#### 4.12.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect natuur en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.13 Bodem

#### 4.13.1 Toetsingskader

Het meewegen van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit is onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een omgevingsplan bevat daarom in ieder geval waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit.

Het Bkl bevat instructieregels voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen in de bodem en neemt de gemeente de grenswaarden in acht (artikel 5.89i en 5.89j Bkl). Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k en 5.98ka Bkl).

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie (artikel 5.89p Bkl). Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen (artikel 5.89o Bkl).

#### 4.13.2 Onderzoek

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste ontwikkeling. Met het planvoornemen is namelijk sprake van bodemgevoelige bebouwing. Een gebouw met een woonfunctie en gezondheidszorgfunctie met nevengebruiksfuncties moet altijd op een schone grond gebouwd worden om ervoor te zorgen dat het veilig is om op te wonen. Gelet op het voorgaande is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd, met als doel vast te stellen of op de onderzoekslocatie grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling op de onderzoekslocatie. Het onderzoeksrapport is in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering opgenomen.

#### Verkennend (water)bodemonderzoek

Door Aveco de Bondt is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem om te beoordelen of deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt een belemmering vormt voor de voorgenomen werkzaamheden. Het doel van het verkennend waterbodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van het slib en de onderliggende vaste waterbodem en het vaststellen van de hergebruiksmogelijkheden van de baggerspecie conform het Besluit bodemkwaliteit. De rapportage is in de bijlagen opgenomen.

#### Landbodem

In de grond zijn plaatselijk sporen baksteen aangetroffen. Dit betreffen mogelijk bijmengingen in dempingsmateriaal ter plaatse van twee gedempte watergangen. In de overige boringen zijn geen bodemvreemde bijmengingen en/of dempingsmateriaal aangetroffen. Mogelijk zijn de watergangen gedempt met gebiedseigengrond of zijn de boringen niet ter plaatse van de watergangen geplaatst omdat de historische topografische kaarten niet 'tot op de meter nauwkeurig zijn'.

In de grond zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarden bodemkwaliteit aangetoond. Er zijn maximaal lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor nikkel, lood, kwik en PCB aangetoond. De kwaliteit van de mengmonsters is op basis van het Besluit bodemkwaliteit geclassificeerd als klasse landbouw/natuur en klasse industrie.

De zandige bovengrond is op basis van het Handelingskader PFAS indicatief geclassificeerd als klasse landbouw/natuur. De kleigrond is indicatief geclassificeerd als klasse 'wonen of industrie'.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties ten opzichte van de voorkeurswaarden en signaleringsparameters aangetoond zoals deze zijn vastgelegd in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

De kwaliteit van de grond voldoet aan de kwaliteitseisen voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie in de gemeente Alphen aan den Rijn. Opgemerkt wordt dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van de bestaande bebouwing.

De kwaliteit van het grondwater voldoet aan de kwaliteitseisen zoals opgenomen in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

#### Waterbodem

De slibdikte bedraagt circa 8 cm. De vaste waterbodem bestaat uit mineraalarm veen. Het slib is op basis van het Besluit bodemkwaliteit geclassificeerd als klasse 'industrie' bij toepassing op landbodem, als 'licht verontreinigd' bij toepassing in oppervlaktewater en 'verspreidbaar' op landbodem.

De vaste waterbodem is op basis van het Besluit bodemkwaliteit geclassificeerd als klasse ‘landbouw/natuur’ bij toepassing op landbodem, als ‘niet verontreinigd’ als ontvangende waterbodem en ‘verspreidbaar’ op landbodem.

Zowel het slib als de vaste waterbodem zijn op basis van het Handelingskader PFAS geclassificeerd als klasse ‘landbouw/natuur’ bij toepassing op landbodem boven grondwaterniveau, als ‘toepasbaar in Rijkswateren en andere wateren’ en ‘verspreidbaar’ op aangrenzende percelen.

Kortom, uit het onderzoek is gebleken dat in de bodem en waterbodem geen sprake is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem en dat er geen sprake is van verontreiniging van grondwater. De locatie is geschikt voor herontwikkeling. Er is geen aanleiding om aanvullend bodemonderzoek uit te voeren op de locatie.

#### 4.13.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### 4.14 Weging van het waterbelang Toetsingskader

Het omgevingsaspect water vormt een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid. Onder de Omgevingswet is het wettelijk verplicht om, in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 5.37, lid 1, een ‘weging van het waterbelang’ uit te voeren bij ruimtelijke plannen, zoals nieuwbouwprojecten. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op afvalwater, grondwater, oppervlaktewater, hemelwater/regenwater en drinkwater. De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per initiatief de klimaatbestendigheid

van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl).

Daarbij is het van belang dat waterbeheerders vroegtijdig worden betrokken bij de planvorming. Ook is het belangrijk dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen het waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Naast het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij de planvorming kunnen initiatiefnemers online middels de digitale watertoets nagaan of hun project voldoende rekening houdt met de waterbelangen. Uit de digitale watertoets volgt een advies welke wateraspecten relevant zijn voor het project en waarom. Aanvullend op dit advies dient in onderhavige ruimtelijke motivering verantwoording afgelegd te worden over de manier waarop is omgegaan met de inbreng van de waterbeheerders. Dit gebeurt meestal in de ‘weging van het waterbelang’ van het ruimtelijke project. Dit proces krijgt onder de naam ‘weging van waterbelangen’ (onder de oude wetgeving bekend als de watertoets) een plaats bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

##### 4.14.1 Onderzoek

Zoals eerder vermeld, valt het projectgebied onder het beheer van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Gezien de voorgenomen ontwikkeling is het van belang rekening te houden met het geldende waterbeleid. In paragraaf 3.5 is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland beschreven. In paragraaf 3.6.7 is het ‘Gemeentelijk Watertaken Programma 2025-2028’ opgenomen. In dit kader wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie binnen het projectgebied, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie. Daarbij wordt aandacht besteed aan de aanwezige watersystemen en de gevolgen van de herontwikkeling.

#### Bodemopbouw en grondwater

De oorspronkelijke bodemklasse is Weideveengronden op bosveen. Dit is een relatief bodemdalingsgevoelige ondergrond. De locatie ligt ongeveer -1,5 NAP, dit geldt ook voor de directe omliggende omgeving.

De eisen vanuit het Gemeentelijk Watertaken Programma 2025-2028 (GWP) (paragraaf 3.6.7) vereisen een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 meter onder het maaiveld (m-mv). Om hieraan te voldoen, wordt de toekomstige inrichting afgestemd op de gemiddelde grondwaterstanden. Waar nodig zullen aanvullende maatregelen zoals ondergrondse drainage worden toegepast om voldoende drooglegging van tuinen en verblijfsruimten te garanderen. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met de droogtegevoeligheid van het gebied. Waterberging en infiltratiemogelijkheden worden zodanig ontworpen dat ook in droge perioden water beschikbaar blijft voor het groen.

#### Oppervlaktewater

Het projectgebied bevindt zich in de nabijheid van oppervlaktewater. Aan de noord- en oostzijde ligt een watergang. Binnen het planvoornemen worden geen werkzaamheden verricht in of direct rondom deze watergang, waardoor deze volledig intact blijft. Er is derhalve geen sprake van een rechtstreekse invloed op dit waterlichaam. De bestaande ecologische en hydrologische functies van de watergang blijven behouden.

#### Verhard oppervlak en hemelwaterafvoer

In het kader van klimaatadaptatie en duurzaam waterbeheer is een zorgvuldige omgang met hemelwater van belang. Binnen het planvoornemen is daarom expliciet gekeken naar de veranderingen in het verhard oppervlak en de wijze waarop hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd.

#### *Huidige situatie*

- Totale oppervlakte projectgebied: 16.055 m<sup>2</sup>
- Groen (blijft behouden): 1.890 m<sup>2</sup>
- Bestaand wateroppervlak: 370 m<sup>2</sup>
- Sloop bestaande bebouwing: 6.650 m<sup>2</sup>
- Verwijderen bestaande verharding: 6.650 m<sup>2</sup>
- Totaal verwijderde oppervlakteverharding: 13.300 m<sup>2</sup>

#### *Toekomstige situatie*

- Verharding (wegverkeer): 1.165 m<sup>2</sup>
- Trottoir: 1.050 m<sup>2</sup>
- Halfverharding: 1.585 m<sup>2</sup>
- Plein: 593 m<sup>2</sup>
- Bebouwing: circa 4.000 m<sup>2</sup>
- Nieuw groen: 6.870 m<sup>2</sup>

#### *Effect ontwikkeling*

- Afname verhard oppervlak: ca. 4.900 m<sup>2</sup>
- Netto vergroening t.o.v. huidige situatie: +4.900 m<sup>2</sup>

Dit komt neer op een vergroening van circa 30%, naast het reeds behouden groen langs de Burgemeester Bruins Slotsingel.

Om de toename van verhard oppervlak te compenseren en piekbelasting van het riool te voorkomen, worden aanvullende maatregelen genomen. Daarbij wordt gedacht aan het toepassen van waterdoorlatende bestrating en het realiseren van extra wateropvang op daken ('blauwe daken'). Hiermee wordt het regenwater tijdelijk vastgehouden, vertraagd afgevoerd of hergebruikt (minimaal 20 mm). Deze aanpak sluit aan bij de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' en voldoet aan de eisen voor waterberging die door het Hoogheemraadschap zijn gesteld. Nieuw oppervlaktewater hoeft hierdoor niet te worden aangelegd.

Volgens het GWP moet het gebied een neerslaghoeveelheid van minimaal 70 mm in 1 uur kunnen verwerken zonder dat water binnendringt in gebouwen. Dit wordt geborgd door voorgaande maatregelen en aanvullende bergingscapaciteit. Bij extreme buien (90 mm/uur, herhalingstijd 1/250 jaar) ontstaat geen schade aan gebouwen of infrastructuur.

#### **Afvalwater**

In de huidige situatie is het gebied aangesloten op een gemengd rioolstelsel. In de toekomstige situatie worden hemelwater en afvalwater gescheiden aangeboden. Het afvalwater wordt aangesloten op het vuilwaterriool. Het hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd of via een schoonwaterriool afgevoerd.

#### **4.14.2 Conclusie**

Vanuit het omgevingsaspect weging van het waterbelang is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **4.15 Klimaatadaptatie en duurzaamheid**

#### **4.15.1 Toetsingskader**

De Omgevingswet heeft als doel het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, waarbij een goede omgevingskwaliteit wordt nagestreefd en duurzame ontwikkeling centraal staat. In lijn met artikel 1.3 van de wet vormt duurzaamheid, waaronder klimaatadaptatie, een wezenlijk onderdeel van de belangenafweging bij ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **Klimaatadaptatie**

In het kader van klimaatadaptatie wordt beoordeeld in hoeverre de fysieke leefomgeving bestand is tegen extremere weersomstandigheden, zoals hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen. Belangrijke aandachtspunten zijn hierbij de waterrobuustheid van het plangebied, de mate waarin het plan bijdraagt aan het beperken van hittestress en het behoud en versterken van groen en biodiversiteit. Dit vraagt om inte-

grale maatregelen zoals vergroening, het creëren van waterbergingscapaciteit, toepassing van klimaatadaptieve materialen en het voorkomen van verstening.

#### **Duurzaamheid**

Op het vlak van duurzaamheid ligt de nadruk op energiezuinigheid, circulariteit en toekomstbestendige mobiliteit. Ruimtelijke plannen worden getoetst op de mate waarin zij bijdragen aan het beperken van de milieubelasting, het terugdringen van energieverbruik, het gebruik van hernieuwbare energiebronnen en de toepassing van duurzame materialen.

Het is van belang dat duurzaamheid en klimaatadaptatie niet als afzonderlijke thema's worden benaderd, maar worden verweven in de ruimtelijke kwaliteit en de maatschappelijke doelen van het plan.

#### **4.15.2 Onderzoek**

##### **Klimaatadaptatie**

Binnen het planvoornemen is nadrukkelijk aandacht voor klimaatadaptatiemaatregelen, met als doel het realiseren van een ecologisch verantwoord en toekomstbestendige leefomgeving. De nadruk ligt op vergroening. Beplanting op gevels, daken en dakterrassen draagt niet alleen bij aan een aantrekkelijker woonklimaat en meer sociale ontmoetingsruimte, maar helpt ook effectief om hittestress te beperken. De precieze uitwerking van deze groenmaatregelen zal in een later stadium worden bepaald. Bij de verdere planvorming wordt rekening gehouden met de meest relevante risico's van klimaatverandering voor deze ontwikkeling. Ook wordt onder andere gekeken naar de effecten van schaduwworming, de inrichting van openbare ruimten als vluchtroutes bij overstromingen, en andere fysieke maatregelen die bijdragen aan klimaatbestendigheid. Om te waarborgen dat deze ambities daadwerkelijk worden gerealiseerd, worden binnen de aanbestedingsprocedure eisen gesteld aan de ontwikkelaar op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. De hierboven genoemde maatregelen behoren tot de

mogelijkheden om nader te onderzoeken en als bindende voorwaarden in de aanbesteding op te nemen.

#### Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid wordt ingezet op zorgvuldig materiaalgebruik en een hoge mate van energie-efficiëntie. Daken bieden potentiële ruimte voor duurzame toepassingen zoals groendaken, waterberging en de installatie van zonnepanelen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan een passende landschappelijke inpassing. In lijn met het gemeentelijk beleid, dat erop is gericht om in 2050 volledig energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn en aardgasvrij te verwarmen, levert dit nieuwbouwproject een actieve bijdrage aan de energietransitie door een toekomstgerichte energievoorziening te integreren.

Tijdens de aanbestedingsprocedure wordt nadrukkelijk gestuurd op het realiseren van de duurzaamheidsambities. Binnen deze procedure zijn eisen gesteld aan de ontwikkelaar ten aanzien van materiaalgebruik, energieprestaties en klimaatadaptatie, waarmee wordt geborgd dat het plan bijdraagt aan de gestelde doelen op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

Gedurende het verdere proces worden de adviezen van de GGD en de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) zorgvuldig betrokken. Op basis daarvan wordt bepaald welke aanbevelingen kunnen worden overgenomen en in de uitvoering van het plan worden geïntegreerd.

#### 4.15.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect 'klimaatadaptatie en duurzaamheid' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mede doordat in de aanbestedingsprocedure eisen worden gesteld aan de ontwikkelaar op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

### 4.16 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

#### 4.16.1 Toetsingskader

De Omgevingswet streeft naar een evenwichtige benadering van het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving, met specifieke aandacht voor diverse belangen, waaronder cultureel erfgoed.

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Deze wet, in combinatie met de Omgevingswet, biedt een allesomvattende bescherming van het cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed, inclusief werelderfgoed. Dit vereist een grondige inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen, gevolgd door het opnemen van een passend beschermingsregime in het omgevingsplan.

In het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn is cultureel erfgoed in paragraaf 22.2.6 opgenomen. In artikel 22.22 wordt vermeld dat indien een activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup>, de voorschriften voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag of de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, niet van toepassing zijn. In artikel 22.28 worden inperkingen hierop gegeven. Ook wordt in artikel 22.286, lid 2 aangegeven dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport verstrekt dient te worden waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen<sup>10</sup>:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed)
2. Archeologische monumenten
3. Stads- en dorpsgezichten

4. Cultuurlandschappen

5. Roerend en immaterieel erfgoed

Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om deze elementen te beschermen via hun omgevingsplannen. Een cruciale overweging hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke specifieke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij dienen de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (met betrekking tot rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht te worden genomen.

Provincies en gemeenten krijgen hierbij ondersteuning van specialisten van zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries dragen bij aan de ontwikkeling van de wet en de daarbij behorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en leveren kennis en informatie voor andere overheidsinstanties.

De wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland is vastgelegd in het Bkl, Bal, en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen. Op basis hiervan is het verplicht om bij de afweging van belangen de vijf elementen van cultureel erfgoed in overweging te nemen.

Voor de bescherming van het landschap in Nederland is het Europees landschapsverdrag van toepassing. Dit verdrag erkent de landschappen als integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Volgens artikel 1.2, lid 1, sub g van de Omgevingswet worden 'landschappen' officieel aan-

<sup>10</sup> <https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2020/01/01/handreiking-begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-de-omgevingswet/Handreiking-Begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-Omgevingswet-2022.pdf>

gemerkt als onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het beleid met betrekking tot landschappen kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, de provincie of de gemeente. Sommige landschapswaarden zijn ook verankerd in instructieregels van het Bkl. Een voorbeeld hiervan is te vinden in artikel 5.129 van het Bkl, waar een instructieregel is opgenomen met betrekking tot het behoud van het uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld betreft de instructieregel over het cultureel erfgoed, waarbij onder andere de bescherming van cultuurlandschappen wordt benadrukt. Overheden dienen ook rekening te houden met landschappelijke kwaliteit bij het toewijzen van functies aan locaties, zoals bepaald in artikel 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet.

#### 4.16.2 Onderzoek

##### Archeologie

Op 28 maart 2019 is het ‘Parapluplan Archeologie’ vastgesteld. De regels die daarin zijn opgenomen, gelden in plaats van de regels in artikel 32 van het bestemmingsplan ‘Alphen Stad - geconsolideerd’. Volgens het bestemmingsplan ‘Alphen Stad - geconsolideerd’ kent het projectgebied de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4a’. Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek verplicht bij graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld en die een totale oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> betreffen. Bij de realisatie van voorliggend planvoornemen is hier sprake van.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie Diamantstraat 29 en 31 in Alphen aan den Rijn. Het doel van dit bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting. Een gespecificeerde archeologische verwachting gaat in op de mogelijke aanwezigheid, het complextype en aard, de omvang, de datering en de (eventuele mate van) versterking van archeologische waarden binnen het plangebied. Op basis

van de resultaten van het bureauonderzoek worden aanbevelingen gedaan over de noodzaak van een toetsing in het veld door middel van bijvoorbeeld een verkennend booronderzoek, of over de omgang met eventueel aanwezige archeologische resten. De rapportage is in de bijlagen opgenomen. Hierna volgt de conclusie.

In het plangebied is sprake van een ophooglaag van 1,5 -2,5 meter dik. De huidige bebouwing is gebouwd binnen dit ophoogpakket. De funderen lopen tot een diepte van 1,3 m-mv. Onder de ophooglaag zouden in theorie nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn. De fundering van de school bestaat uit een vrij dicht palenmatras. Hierdoor zijn eventuele archeologische resten niet meer goed te onderzoeken.

Ter hoogte van de sporthal is geen sprake van een palenmatras. Hier kunnen, in het oorspronkelijke maaiveld, nog wel archeologische resten aanwezig zijn. Vanwege de ligging van het plangebied binnen een voormalig veengebied wordt de kans hierop echter slechts middelhoog ingeschat voor de periode IJzertijd-Vroege Middeleeuwen. Voor alle andere perioden geldt een lage verwachting.

Op basis van de lage archeologische verwachting en het aanwezige ophogingspakket binnen het plangebied is een vervolgonderzoek niet meer nodig. Het plangebied is hiermee voldoende onderzocht.

##### Cultuurhistorie

Aan de hand van de ‘Cultuur historische atlas’ kaart van de provincie Zuid-Holland is bepaald of in en rondom het projectgebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Hieruit volgt dat binnen het projectgebied geen sprake is van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het projectgebied zijn tevens geen

cultuurhistorische objecten gelegen. Wel zijn op ruime afstand onder andere windmolens met molenbiotopen en Rijksmonumenten gelegen.

Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met beeldbepalende elementen en de karakteristiek van de bebouwing. De te bouwen woningen/appartementen wordt met zorgvuldigheid ontworpen met extra aandacht voor architectonische uitstraling, zodat het aansluit op het huidige bebouwingsbeeld. Het initiatief zal hierdoor de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving niet belemmeren. Tevens wordt voldaan aan de eisen gesteld in de Welstandsnota van de gemeente Alphen aan den Rijn, zoals behandeld in paragraaf 3.6.3.

##### Landschap

Cultuurhistorische landschappen zijn gebieden met concentraties van samenhangende cultuurhistorische kenmerken en waarden. Het zijn gebieden die representatief zijn voor de agrarische cultuurlandschappen van zand, klei en verdwenen veen, maar ook voor de landschappen gevormd door waterbeheersing en defensie, zoals overlaten en waterlinies<sup>11</sup>.

Om uitspraak te kunnen doen met betrekking tot cultuurhistorische landschappen, wordt verwezen naar het landsdekkend datasysteem ‘Cultuurhistorisch GIS’ (CultGIS), dat informatie bevat over historisch-geografische fenomenen. Uit gegevens van CultGIS blijkt dat het projectgebied zich bevindt in een laagveengebied<sup>12</sup>. Op de kaart van CultGIS zijn ook 70 aandachtsgebieden aangewezen. Omdat het projectgebied niet in een dergelijk aandachtsgebied ligt en er al bestaande bebouwing en functies aanwezig zijn, kan worden aangenomen dat het voorgenomen plan geen belemmering vormt voor het bestaande cultuurhistorische landschap.

<sup>11</sup> <https://data.overheid.nl/dataset/5630-cultuurhistorische-waardenkaart-2010--cultuurhistorische-landschappen>

<sup>12</sup> <https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=CultGIS>

#### 4.16.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect ‘archeologie, cultuurhistorie en landschap’ is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.17 Ontplobbare oorlogsresten

#### 4.17.1 Toetsingskader

Als gevolg van gevechtshandelingen uit de Tweede Wereldoorlog kunnen er ontplofbare oorlogsresten (OO's) in bepaalde gebieden aanwezig zijn. Deze explosieven vormen een risico voor de veiligheid van de aanwezigen tijdens de bouw of aanleg van initiatieven. Bovendien kan de openbare veiligheid in het geding komen. Onbedoelde detonaties kunnen bij uitvoering van werkzaamheden in het ergste geval leiden tot dodelijk letsel en zware schade aan materieel en de omgeving. Spontane vondsten van CS-OOO (certificatieschema opsporing onontpofte oorlogsresten) kunnen daarnaast zorgen voor stagnatie van de uitvoeringswerkzaamheden. Om deze risico's te beheersen is bij bepaalde projecten vooronderzoek naar mogelijke aanwezigheid van OO's noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek identificeert de locaties met een verhoogd risico en bepaalt welke veiligheidsmaatregelen getroffen moeten worden. Op basis van de bevindingen kunnen gerichte detectie en indien nodig ruiming van de explosieven plaatsvinden voordat graaf- en aanlegwerkzaamheden beginnen.

#### 4.17.2 Onderzoek

Uit een quickscan uitgevoerd door de Omgevingsdienst Midden-Holland, blijkt dat op basis van eerder grootschalig vooronderzoek het projectgebied als onverdacht wordt beschouwd ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten. De Omgevingsdienst acht daarom aanvullend onderzoek naar dergelijke resten niet noodzakelijk. Hoewel er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, kan volledige uitsluiting daarvan niet worden gegarandeerd. Mocht tijdens graafwerkzaamheden een verdacht object worden aangetroffen, dan dienen passende veiligheidsmaatregelen te worden genomen.

#### 4.17.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect ‘ontplobbare oorlogsresten’ is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.18 Windhinder

#### 4.18.1 Toetsingskader

Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn. Een windonderzoek is noodzakelijk bij gebouwen hoger dan 30 meter. Bij beschut gelegen gebouwen met een hoogte tussen 15 en 30 meter, dient een specialist te beoordelen of windonderzoek noodzakelijk is of niet. Bij onbeschut gelegen gebouwen met een hoogte tot 30 meter, beoordeelt een specialist of een windonderzoek benodigd is. De NEN 8100 norm is vanuit de Omgevingswet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt.

#### 4.18.2 Onderzoek

Het inpassen van de nieuwbouw zal leiden tot een wijziging van het lokale windklimaat. Actiflow heeft daarom een onderzoek uitgevoerd naar windhinder en wingevaar in de gebouwde omgeving. De rapportage is in de bijlagen opgenomen. Het windonderzoek laat het volgende zien:

- Het heersende windklimaat in het projectgebied is zeer windluw en varieert van windhinderklasse A (geschikt voor alle activiteiten) tot C (geschikt voor de activiteit doorlopen).
- Rondom de gevels van de nieuwbouw is voornamelijk windhinderklasse A aanwezig. Alleen in de tuin is een zone met windhinderklasse B aanwezig. Indien hier zitgelegenheden gecreëerd worden, kan het windklimaat lokaal verzacht worden door het strategisch plaatsen van vegetatie.
- De gebouw-entrees ondervinden een geschikte windhinderklasse voor het gebruik van de entrees. Bij voorkeur worden de entrees geplaatst in een zone met windhinderklasse A.

- De zones met windhinderklasse C waren zeer waarschijnlijk in de huidige situatie al aanwezig en bevinden zich op locaties waar geen andere voetgangersactiviteiten worden verwacht dan ‘doorlopen’ en zullen daardoor geen hinder veroorzaken.
- Er is geen risico of beperkt risico op windgevaar gevonden in het plangebied.

Kortom, de invloed van de nieuwbouw op het windklimaat is beperkt. Na realisatie zal een goed windklimaat heersen.

#### 4.18.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect ‘windhinder’ is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.19 Bezonnning

#### 4.19.1 Toetsingskader

Er zijn geen wettelijke eisen waaraan de bezonnning of beschaduwing ten gevolge van een nieuw te bouwen gebouw dient te voldoen. Om deze reden zijn er ook geen landelijk geldende normen opgesteld voor bezonningsstudie. In de praktijk wordt bij bezonningsstudies veelal gebruik gemaakt van de door TNO opgestelde richtlijn voor bezonnning.

TNO kent een ‘lichte’ en een ‘strengere’ norm:

- De ‘lichte’ TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De ‘strengere’ TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers – hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

4.19.2 Onderzoek

Door Actiflow is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is om het netto-effect van de geplande ontwikkeling op de TAM-omgevingsplan ‘Edelhof’, bezonningssituatie inzichtelijk te maken, door de huidige situatie te vergelijken met de toekomstige situatie. De rapportage is in de bijlagen opgenomen.

Voor het bezonningsonderzoek is een schaduwanalyse uitgevoerd op drie representatieve dagen: 19 februari, 21 maart en 21 juni. Deze analyse geeft inzicht in de mate en het tijdstip waarop de nieuwbouw het directe zonlicht op omliggende gebouwen beïnvloedt.

Uit de resultaten blijkt dat het gebouw invloed heeft op de directe bezonningsuren op de gevels van de woningen in de Amethiststraat, de zuid-

Tabel 4.16 Mer-beoordeling

|     | Kolom 1                                                                                                    | Kolom 2                                                                                        | Kolom 3                                                                                                    | Kolom 4                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Nr. | Projecten                                                                                                  | Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet) | Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet) | Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit |
| J11 | Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen | Niet van toepassing                                                                            | Aanleg, wijziging of uitbreiding                                                                           | Het omgevingsplan                                                          |

en oostgevel van het flatgebouw in de Aquamarijn en de zuidgevel van het flatgebouw in de Wederikstraat, en de zuid- en westgevels van de woningen in de Lupinesingel. Op alle woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.

Voor een paar geveldelen van de woningen aan de Amethisstraat kan er niet worden voldaan aan de 2 uur norm bezonning per dag, maar dat is in de bestaande situatie al het geval. De planontwikkeling maakt daarin geen verschil. Verder is er in het flatgebouw aan de Aquamarijn een geveldeel dat niet voldoet aan de 2 uur norm bezonning per dag. Gelet op de ligging van het appartement en de aanwezigheid van diverse ramen

is het aannemelijk dat deze woning wel voldoet aan de ‘lichte’ TNO-norm.

Het onderzoek is gebaseerd op een fictief (aannemelijke situatie). Het ontwerp kan in de feitelijke situatie, bij de aanvraag omgevingsvergunning nog wijzigen. Om die reden dient bij het definitieve ontwerp bij de aanvraag van de bouwvergunning alsnog te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de lichte TNO-norm, dat is geborgd in de planregels. De uitgevoerde bezonningsstudie maakt voldoende aannemelijk dat het plan uitvoerbaar is.

4.19.3 Conclusie

Vanuit het omgevingsaspect ‘bezonning’ is geconcludeerd dat voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In

de planregels wordt een regel opgenomen die verplicht stelt dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een bezonningsstudie moet worden uitgevoerd. Hiermee wordt geborgd dat de bezonning in de toekomstige situatie zorgvuldig wordt meegewogen.

4.20 Mer-beoordeling

4.20.1 Toetsingskader

De milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Per project dient te worden besloten of er een mer-plicht geldt, of dat er aanvankelijk slechts een mer-beoordeling wordt gevraagd. In bijlage V bij

het Omgevingsbesluit staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-beoordelingsplicht of een mer-plicht van kracht zijn.

In kolom 1 zijn de categorieën van projecten aangewezen, waaronder een ‘stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen’ (J11). Voor deze categorie project is een mer-plicht, zoals genoemd in artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, niet van toepassing (kolom 2). Echter, bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ geldt een mer-beoordelingsplicht (kolom 3). Dit houdt in dat de initiatiefnemer van een project mededeling dient te doen bij het bevoegd gezag. De mededeling is ook wel een aanmeldnotitie en bevat een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten. Het bevoegd gezag beslist op basis daarvan of een mer nodig is. Of daadwerkelijk een mer-beoordelingsplicht geldt, is afhankelijk van of het project onder de benaming ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ valt. Of een project als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd, hangt af van de specifieke omstandigheden van dat project. Aspecten zoals de aard, omvang, locatie, en omgeving van de ontwikkeling, de toename van bebouwd oppervlak, en het al dan niet plaatsvinden van een functiewijziging spelen hierbij een rol. Dit is niet uitsluitend gebaseerd op de vraag of er (netto) aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden. Het kan variëren per regio of een beoogde ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt.

Onder de Omgevingswet is er sprake van één mer-beoordelingsprocedure. Om te voldoen aan de voorwaarden in afdeling 16.4 Omgevingswet en hoofdstuk 11 en om de bijlage V van het Omgevingsbesluit moet een mer-aanmeldnotitie worden opgesteld bij een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’.

4.20.2 Onderzoek

Gezien de omvang en de locatie van de voorgenomen ontwikkeling kan dit project worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria, die zijn genoemd in bijlage II.A en bijlage III van de Richtlijn 2014/52/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014<sup>13</sup> en die zijn overgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit<sup>14</sup>, een mer-beoordeling moet worden uitgevoerd.

| Kenmerken van het project                                                          |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Criteria                                                                           | Toets                                                                                                                                                                                                                     |
| Omvang en het ontwerp van het gehele project                                       | Het woningbouwproject bestaat uit de realisatie van 190 wooneenheden. Het gaat om 28 sociale huurwoningen, 29 koopstarterswoningen, 44 goedkope koopwoningen, 55 betaalbare koopwoningen en 34 vrije sector koopwoningen. |
| Cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten                        | Nee.                                                                                                                                                                                                                      |
| Gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name land, bodem, water en biodiversiteit | De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen.                                                                                                                                                         |
| Productie van afvalstoffen                                                         | Nee, naast het reguliere afval van de toekomstige functie zal er geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.                                                                                               |
| Verontreiniging en hinder                                                          | Tijdens de bouwfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                               | van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden.<br><br>Uit de ruimtelijke motivering blijkt dat bij ieder milieuaspect sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor wordt verwezen naar andere omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 ‘Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving’. |
| Risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen die worden veroorzaakt door klimaatverandering, gebruikte stoffen of technologieën | Zeer klein. Er worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Risico's voor de menselijke gezondheid, bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling                                   | Zeer klein. Er worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                     |

| Plaats/locatie van het project         |                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Criteria                               | Toets                                                                                                                                                                                      |
| Bestaande en goedgekeurde grondgebruik | Momenteel bevindt zich op de locatie diverse verouderde bebouwing: een voormalig schoolgebouw van het Scala College, sporthal De Arena, een parkeerterrein en een plein. Het projectgebied |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | heeft volgens het bestemmingsplan ‘Alphen Stad - geconsolideerd’ de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. |
| Relatieve rijkdom aan beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratieve vermogen van natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan                                                                                                                                                                              | N.v.t.                                                                                                 |
| Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: wetlands, oeverformaties, riviermondingen kustgebieden en het mariene milieu berg- en bosgebieden natuurreservaten en –parken gebieden die in de nationale wetgeving zijn aangewezen of door die wetgeving worden beschermd (speciale beschermingszones), zoals Natura | N.v.t.<br><br>N.v.t.<br>N.v.t.<br>N.v.t.<br>N.v.t.                                                     |

<sup>13</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0052&from=NL#d1e49-15-1>  
<sup>14</sup> <https://wetten.overheid.nl/BWBR0041278/2024-01-01#Hoofdstuk11>



## 5 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

### 5.1 Preambule

De regels vangen aan met een preambule. Deze geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moet worden.

Dit TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De beoogde ontwikkeling op deze locatie is in strijd met het van het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan ‘Alphen Stad - geconsolideerd’, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd.

Dit TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van dit TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22f van het omgevingsplan.

### 5.2 Systematiek van de planregels

Voor de systematiek van dit TAM-omgevingsplan is aangesloten bij het nieuwe deel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn, dat momenteel nog in ontwikkeling is.

Het TAM-omgevingsplan fungeert als toetsingskader voor bouwplannen op de planlocatie alsmede vormt het TAM-omgevingsplan een bindend

kader voor het gebruik van gronden en opstallen op de planlocatie. Via dit TAM-omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijkeplannen.nl het omgevingsplan gewijzigd.

De regels van het TAM-omgevingsplan zijn onderverdeeld in:

- Algemene bepalingen (Afdeling 22f.1)
- Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving (Afdeling 22f.2)
- Bouwactiviteiten (Afdeling 22f.3)
- Gebruiksactiviteiten (Afdeling 22f.4)

#### 5.2.1 Afdeling 22f.1 - Algemene bepalingen

In deze afdeling staan de begripsbepalingen en overige bepalingen.

##### Artikel 22f.1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die specifiek gelden voor dit TAM-omgevingsplan.

##### Artikel 22f.2 Normadressaat

In artikel 22[a, b, c].3 staat de normadressaat. Dit is degene op wie de wettelijke verplichting rust om de norm na te leven.

##### Artikel 22f.3 Meetbepaling: m en m<sup>2</sup> en artikel 22[a, b, c].5 Meetbepaling: overig

In deze artikelen wordt beschreven hoe voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan bepaalde maten gemeten moeten worden.

##### Artikel 22f.4 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

In dit artikel staan de regels beschreven over maatwerkvoorschriften die kunnen worden gesteld over de regels in dit TAM-omgevingsplan, en over vergunningvoorschriften die aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden in dit TAM-omgevingsplan.

##### Artikel 22f.5 Toepassingsbereik

Doordat een TAM-omgevingsplan er niet automatisch voor zorgt dat de regels op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan komt te gelden, komen te vervallen, moet een toepassingsbereikbepaling in het plan worden opgenomen. Deze bepaling regelt dat de regels uit de bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet meer van toepassing zijn op de locatie waarvoor dit TAM-omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is een voorrangsbepaling opgenomen voor onderdelen van dit TAM-omgevingsplan die afwijken van de bruidsschat, omdat deze niet of onvoldoende toeziet op hetgeen vanuit gemeentelijk beleid gewenst is en/of nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Hiermee is het mogelijk om af te wijken van de bruidsschat op het moment dat deze in strijd is met dit TAM-omgevingsplan. In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

##### Artikel 22f.6 Aanvraagvereisten

In dit artikel staat dat de aanvraagvereisten, die in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan staan, ook van toepassing zijn op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan.

##### Artikel 22f.7 Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel staat beschreven dat het verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

##### Artikel 22f.8 Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel voorkomt dat, wanneer volgens de regels van dit TAM-omgevingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### 5.2.2 Afdeling 22f.2 – Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk staan concrete en objectieve regels, zowel voor de toedeling van functies aan locaties (normen voor gebieden) als normen voor bouwwerken en andere constructies. Het bevat regels over welke functies op welke locaties zijn toegestaan en normen die zien op bijvoorbeeld situering, bouwhoogte, goothoogte, en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken. De normen zijn actief geformuleerd en gelden voortdurend, onafhankelijk van de toestemming.

In het plangebied komen in totaal twee functies voor: namelijk wonen en groen. De functie groen is opgenomen ten behoeve van het ‘binnenhof’ om een autoluwe gebied te waarborgen binnen het plangebied. De overige gronden binnen het plangebied hebben de functie wonen, waarbinnen het gebruik van gronden en bouwwerken t.b.v. woningen is toegestaan. Daarnaast zijn ondergeschikte functies zoals een beroep/bedrijf aan huis en een HOED toegestaan binnen de functie wonen.

#### *Activiteiten in aandachtsgebieden*

Hierin worden activiteiten geregeld die van invloed (kunnen) zijn binnen een gebied of gebieden waar een specifiek aspect van de fysieke leefomgeving bescherming nodig heeft. Denk bijvoorbeeld aan het uiterlijk van bouwwerken, waterveiligheid, vrije windgang voor molens, cultureel erfgoed en leefbaarheid. Door een beschermend regime aan een bepaald gebied te koppelen worden alleen die regels getoond die van toepassing zijn. Zo wordt op een locatie waar zich geen waterkering bevindt, iemand niet geconfronteerd met die regels. Een aandachtsgebied kan betrekking hebben op een deel van het ambtsgebied, maar ook van toepassing zijn binnen de gehele gemeente met daarbinnen differentiatie in beschermingsniveaus.

### 5.2.3 Afdeling 22f.3 - Bouwactiviteiten

In dit hoofdstuk landen in beginsel alle regels die zien op:

- De toestemming rondom het bouwen van bouwwerken;
- De toestemming rondom het wijzigen van gebruik van locaties;

Het bevat verder regels over de aanvraagvereisten en beoordelingscriteria voor omgevingsvergunningen.

In de functionele transitiestructuur is ervoor gekozen om datgene wat vergunningsplichtig was vooralsnog ook vergunningsplichtig te houden. Voorwaarde hiervoor is dat sprake moet zijn van een belangenafweging die te maken heeft met een speciaal kenmerk (bijvoorbeeld: een hoog welstandsniveau) of een precieze locatie (bijvoorbeeld: een uitrit nabij een drukke kruising). Wanneer een bepaalde activiteit of een bouwwerk alleen gereguleerd wordt door objectieve normen wordt deze uitgezonderd van de vergunningplicht. Het kan zijn dat objectieve normen en subjectieve criteria (beoordelingsregels) soms toch bij elkaar worden geplaatst vanwege de duidelijkheid en leesbaarheid. Dat speelt met name bij de voormalige binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

### 5.2.4 Afdeling 22f.4 - Gebruiksactiviteiten

In dit hoofdstuk worden regels opgenomen die zowel beschermend als faciliterend van aard zijn. Het kenmerkende verschil met de vorige hoofdstukken is dat het gaat om regels die een bepaald onderdeel van de fysieke leefomgeving beschermen. Als iemand een woning wil gebruiken voor een beroep of bedrijf aan huis gelden er aanvullende voorwaarden. Dit hoofdstuk zorgt ervoor dat een initiatiefnemer weet welke (extra) regels er gelden.

#### **Verbeelding**

De verbeelding die is opgesteld voor het TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012 en de Werkafspraken TAM-omgevingsplan (geostandaarden.nl). Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies 'functieaanduidingen' worden benoemd.

## 6 Haalbaarheid

### 6.1 Financieel-economische haalbaarheid

In artikel 13.13 van de Omgevingswet staat aangegeven dat bij de volgende planologische besluiten het kostenverhaal aan de orde kan zijn:

- Bij het wijzigen van het omgevingsplan
- Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Wanneer er sprake is van een van de voorgenoemde besluiten, moet er worden beoordeeld of er sprake is van een bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit artikel definieert een bouwactiviteit als volgt:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

Wanneer van het bovenstaande sprake is, is de gemeente verplicht om kosten te verhalen

### Situatie planvoornemen

Op het perceel aan de Diamantstraat 29-31 te Alphen aan den Rijn worden 190 woningen/appartementen, met de toevoeging van een HOED (huisartsen onder één dak), gerealiseerd. De overige ruimte wordt ingericht voor parkeergelegenheid en groenvoorzieningen. Het betreffen gebouwen met een woonfunctie. Er is daarmee sprake van een kostenverhaalplichtige bouwactiviteit.

De gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente. Voor de ontwikkeling is een exploitatieplan opgesteld waarin het kostenverhaal een onderdeel daarvan uitmaakt. De kosten van de gemeente zijn daarmee voldoende verzekerd.

### 6.2 Maatschappelijke verantwoording

#### 6.2.1 Participatie en omgevingsdialoog

Voor onderhavig planvoornemen is een participatieproces gevolgd. De gemeente beoogt met de nieuwbouw de dynamiek van de wijk te versterken door in te spelen op de behoeften van de huidige bewoners. Er zijn om die reden meerdere participatiemomenten gevoerd met omwonenden. In totaal zijn er 6 bijeenkomsten geweest, waarbij de invulling van het plangebied steeds verder is besproken.

Uit participatie is gebleken dat veel inwoners van de Edelstenenbuurt graag in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen. Ouderen geven de voorkeur aan kleinere, gelijkvloerse woningen, terwijl starters op zoek zijn naar hun eerste koop- of huurwoning. Daarnaast zijn er gezinnen die behoefte hebben aan meer ruimte, zoals een woning met een tuin, maar die nu bezet wordt gehouden door ouderen. Om de doorstroming in de wijk te bevorderen, wordt voor de huurwoningen lokaal maatwerk ingezet. Voor de koopwoningen wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor een voorrangregeling. Hierdoor krijgen huidige bewoners de kans om door te stromen naar een woning die beter aansluit bij hun situatie. De gemeente zal een uitgebreid communicatietraject opzetten om inwoners bewust te maken van de mogelijkheid om naar een meer

passende woning in de wijk te verhuizen. Dit is vaak een proces van langdurige bewustwording, maar het draagt bij aan de doorstroming, waardoor grotere woningen vrijkomen voor gezinnen en/of starters. Het is belangrijk te vermelden dat niet alle woningen onder de voorrangregelingen vallen. Woningzoekenden van buiten de wijk zijn ook welkom, waardoor de wijk een diverse en evenwichtige woningmarkt behoudt. Voor onderhavig planvoornemen zijn diverse omgevingsdialogen/bijeenkomsten georganiseerd. De verslagen hiervan zijn opgenomen in de bijlagen.

#### 6.2.2 Advies en instemming

Het plan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. De adviezen en opmerkingen zijn waar relevant verwerkt in het omgevingsplan. In de nota vooroverleg is aangegeven hoe precies is omgegaan met de gegeven adviezen en opmerkingen. De nota is als bijlage opgenomen bij deze motivering.

#### 6.2.3 Wijziging van het omgevingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente.

Het omgevingsplan wordt vervolgens, al dan niet na het doorvoeren van aanpassingen, gewijzigd door de gemeenteraad. De beantwoordingsnota/zienswijzennota is opgenomen in de bijlagen.

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## **Amsterdam**

Nachtwachtlaan 20  
1058 EA Amsterdam  
+31 (0)20 506 19 99

## **'s-Hertogenbosch**

Willemsplein 2  
5211 AK 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 208 91 55

## **Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
+31 (0)77 373 06 01

[info.bro@movares.nl](mailto:info.bro@movares.nl)  
[www.movares.nl](http://www.movares.nl)