

Toelichting

Gnephhoek 15 en 17, Alphen aan den Rijn



IDN: NL.IMRO.0484.AGnephhoek15en17-VA01
Status: vastgesteld
Versie: 05 definitief
Datum: 20 oktober 2022

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van de toelichting	6
2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie	8
3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2)	13
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	15
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	17
3.2.3 Gebiedsprofiel Holland Plassengebied	19
3.2.4 Provinciaal milieubelang	20
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn 'Groene gemeente met lef'	20
3.3.2 Woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020	22
3.3.3 Woonvisie 2021-2025	23
3.3.4 Duurzaamheidsprogramma 2017-2020	24
3.3.5 Welstandsnota	25
4 RANDVOORWAARDEN EN MILIEUASPECTEN	27
4.1 Milieueffectrapportage	27
4.2 Geluid	28
4.3 Luchtkwaliteit	29
4.4 Externe veiligheid	30
4.5 Bodem	32
4.6 Water	34
4.6.1 Beleid	34
4.6.2 Gebiedsspecifieke toetsing	36
4.6.3 Watertoets	38
4.7 Ecologie	39
4.8 Stikstof	42
4.9 Archeologie	42
4.10 Cultuurhistorie	45
4.11 Verkeer en parkeren	46
4.12 Bedrijven en milieuzonering	47
4.13 Duurzaamheid	49

4.14 Niet gesprongen explosieven	51
5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	52
5.1 Algemeen	52
5.2 Verbeelding	52
5.3 Planregels	52
5.4 Wijze van bestemmen	53
6 UITVOERBAARHEID	55
6.1 Economische uitvoerbaarheid	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
BIJLAGEN	57
1. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Bouwplan Gnephoek 15, Alphen aan den Rijn; SOB Research; projectnummer 1473-0806; juli 2010	
2. Ecologisch onderzoek Gnephoek 15-17 Alphen aan den Rijn; Watersnip Advies; projectnummer 21A034; april 2021	
3. Akoestisch onderzoek Twee nieuwbouwwoningen Gnephoek 15-17 in Alphen aan den Rijn; Kraaij Akoestisch Advies; projectnummer BP.2109.R01; 30 april 2021	
4. Verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek aan de Gnephoek 15 te Alphen aan den Rijn; VanderHelm Milieubeheer B.V.; projectcode HOA80621; 23 juni 2008	
5. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Gnephoek 15 te Alphen aan den Rijn; Tritium Advies; documentkenmerk 2201/172/LLU-01; 25 maart 2022	
6. Aanvullend ecologisch onderzoek Gnephoek 15-17; Watersnip Advies; projectnummer 21A065; september 2021	

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De bestaande woning aan de Gnephoek 15 is in vervallen toestand. Het voornemen is om de bebouwing op het terrein te slopen en op deze plek twee halfvrijstaande woningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Met voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor de omgeving en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Gnephoek gelegen in het buitengebied tussen de kernen Alphen aan den Rijn en Koudekerk aan den Rijn. Het plangebied bestaat uit het perceel Gnephoek 15-17, kadastrale gemeente Oudshoorn, sectie A, nummer 1329. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de weg Gnephoek. De oost- en westzijde worden begrensd door de respectievelijk de percelen Gnephoek 19 en 13. De zuidzijde wordt begrensd door het doorgaande fietspad en het groene openbaar gebied dat parallel loopt aan de Oude Rijn.



Afbeelding: Ligging plangebied (globale ligging met blauwe stip aangeduid)



Afbeelding: Begrenzing plangebied (blauw gearceerd vlak)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

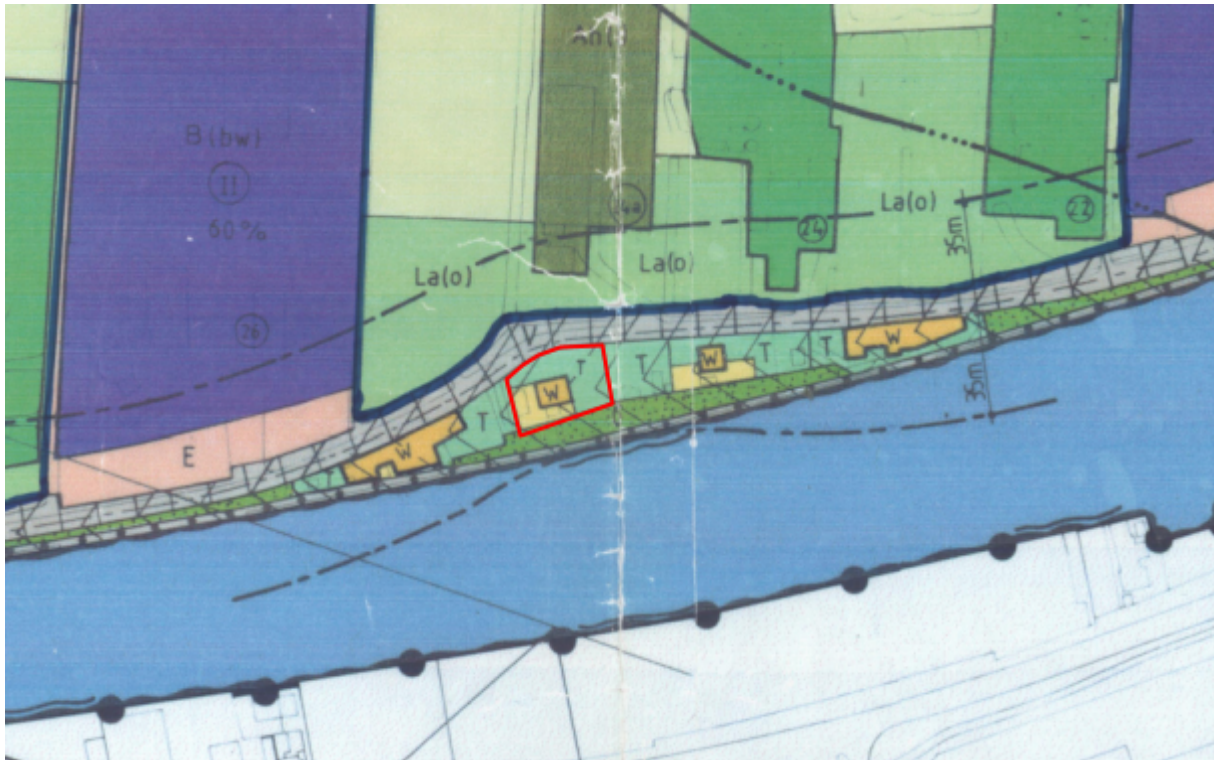
Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van de beheersverordening 'Buitengebied Alphen West 2018', vastgesteld op 15 maart 2018. In het gebied waar de beheersverordening geldt zijn zes bestemmingsplannen van kracht:

- Bestemmingsplan Buitengebied West, vastgesteld op 22 november 1990;
- Bestemmingsplan Maximabrug, vastgesteld door de raad op 25 april 2013;
- Bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2010, vastgesteld door de raad op 28 april 2011;
- Bestemmingsplan 2e herziening Buitengebied 2010, vastgesteld door de raad op 30 juni 2011;
- Geluidszone Industrierrein Heimanswetering, vastgesteld op 13 oktober 2016;
- Bestemmingsplan Geluidszone Industrierrein Oude Rijn, vastgesteld op 13 oktober 2016.

De gronden van het plangebied hebben in het bestemmingsplan 'Buitengebied West' de volgende bestemmingen:

- W, Woningen, met bijbehorende erven;
- T, Tuin;

De woning op nummer 15 is bestemd als burgerwoning, waarbij de afmetingen niet meer mogen bedragen dan de aanwezige bestaande maten, respectievelijk een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Het perceel bevat tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn mede bestemd voor de bescherming en het doelmatig functioneren van waterkeringen.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied West' (plangebied rood aangeduid)

In de bestemmingsplannen 'Geluidszone Industrieterrein Oude Rijn' en 'Geluidszone Industrieterrein Heimanswetering' is het plangebied eveneens voorzien van de aanduiding 'geluidzone - industrie'. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

Tevens vigeert het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' van de gemeente Alphen aan den Rijn dat op 21 september 2017 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt dat bij nieuwbouw van gebouwen het bevoegd gezag slechts een omgevingsvergunning verleent indien op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Dit wordt getoetst aan de normen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Ook dienen de parkeerplaatsen te voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) uit de vastgestelde beleidsregels. In hoofdstuk 4 is nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

Tenslotte vigeert het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' van de gemeente Alphen aan den Rijn dat op 28 maart 2019 is vastgesteld. Het gehele projectgebied heeft hierin de bestemming Waarde - Archeologie 3. Zonder of in afwijking van een vergunning is het verboden werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte groter dan 100 m² uit te voeren. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een dergelijk werk overlegt bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. In hoofdstuk 4 is nader ingegaan op het aspect archeologie.

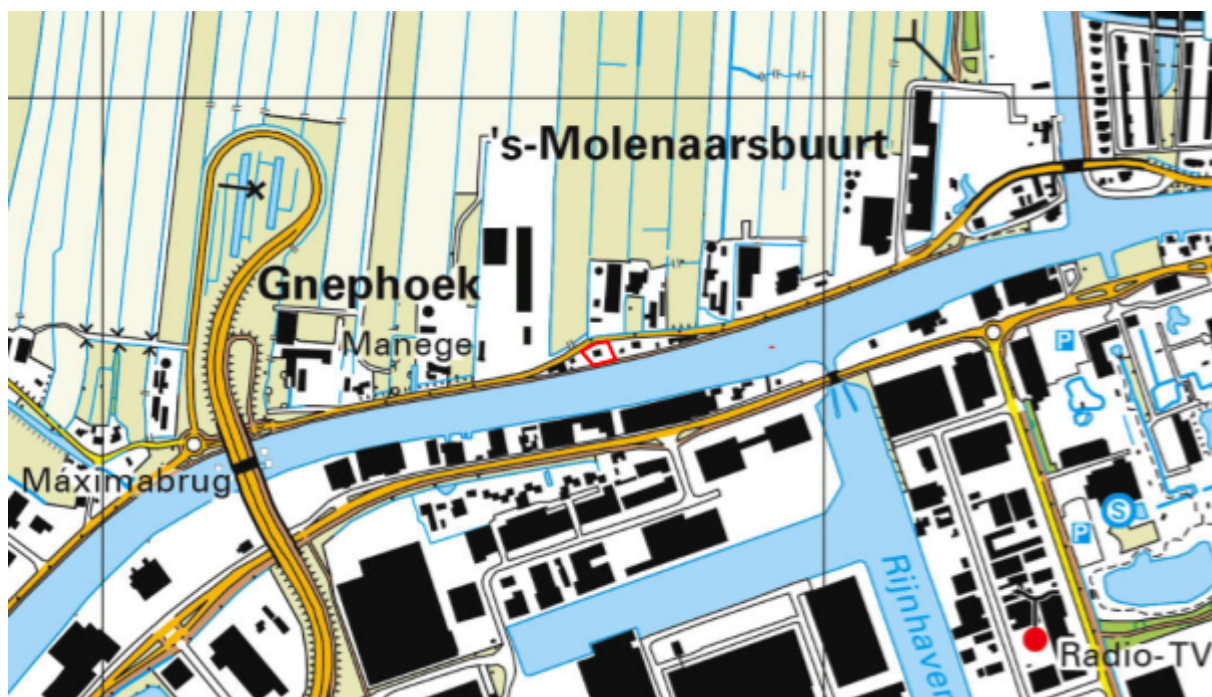
1.4 Opzet van de toelichting

In deze toelichting zijn in hoofdstuk 2 de huidige en beoogde situatie van het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante, bestaande beleid op zowel rijks-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk niveau. Daarna is in hoofdstuk 4 het beoogde bouwplan getoetst aan diverse milieuaspecten en randvoorwaarden. De juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Oude Rijn ten westen van Alphen aan den Rijn. Van oorsprong had het gebied een veeteeltfunctie. De bedrijven waren daarbij direct aan de dijk gelegen. De benodigde weidegronden waren direct achter de bedrijfsgebouwen in lange kavels (karakteriserend voor het veenweidegebied) gelegen. Het aantal bedrijven gelegen aan de Gnephhoek is laatste jaren sterk verminderd. Voor een deel zijn deze bedrijven omgezet in burgerwoningen. Ook hebben op deze voormalige agrarische bedrijven zich andere bedrijven gevestigd. Gezien vanuit de bebouwde kom van Alphen aan den Rijn hebben vooral de vestiging van een betonfabriek, een bouwcentrum en een benzine/oliegroothandel het gebied een ander aanzicht gegeven. Thans mag het gebied als een overgangsgebied worden bestempeld. Ter hoogte van het plangebied maakt de weg de Gnephhoek een sprong door de ligging van een aantal bestaande woningen aan de Oude Rijn. Het doorgaande fietspad blijft echter parallel lopen aan de Oude Rijn. Achter de bestaande bedrijven aan de Gnephhoek is een karakteristiek veenweidegebied waar te nemen. Lange smalle weidekavels overheersen hier het beeld. In onderstaande afbeelding is een topografische kaart weergegeven, waarbij de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving is te zien.

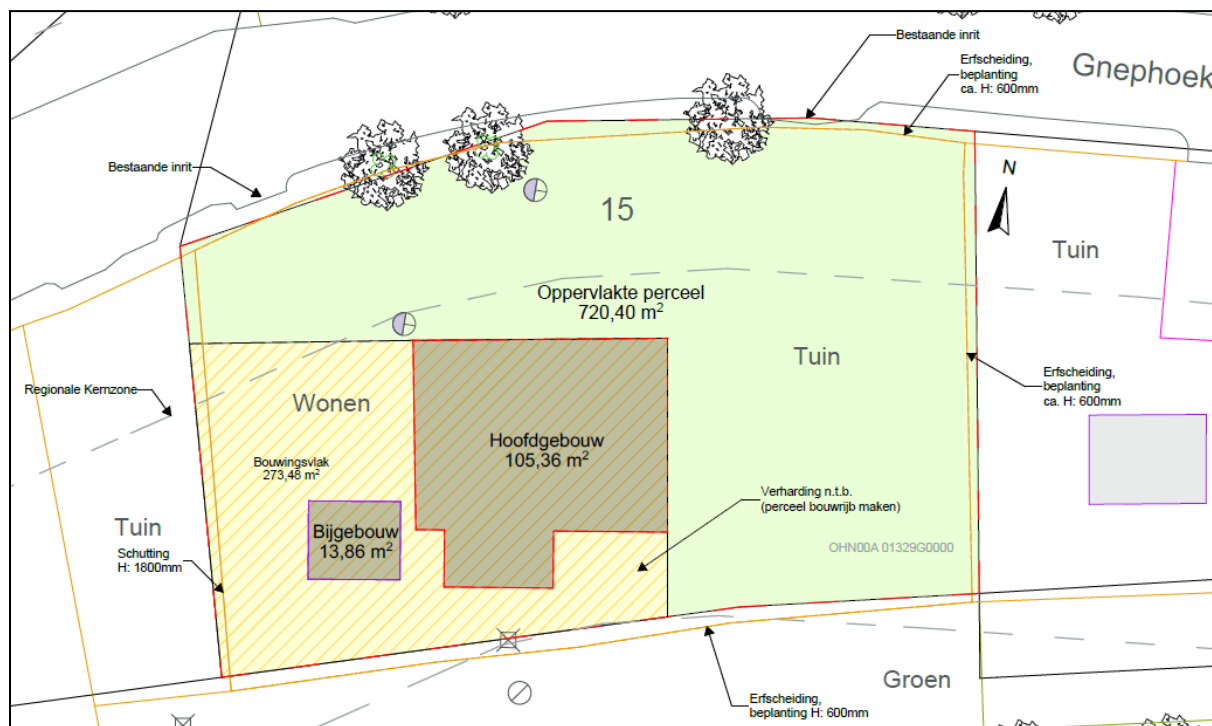


Afbeelding: Topografische kaart (plangebied rood aangeduid) (bron: www.topotijdreis.nl)

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een vervallen vrijstaande woning met omliggende tuin met oprit. De aanwezige woning heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 7,5 meter. De bouwmassa van de woning bedraagt 470 m³.



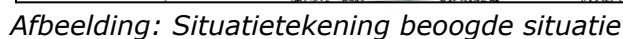
Afbeelding: Aanzicht woning en perceel vanaf de Gnephoek

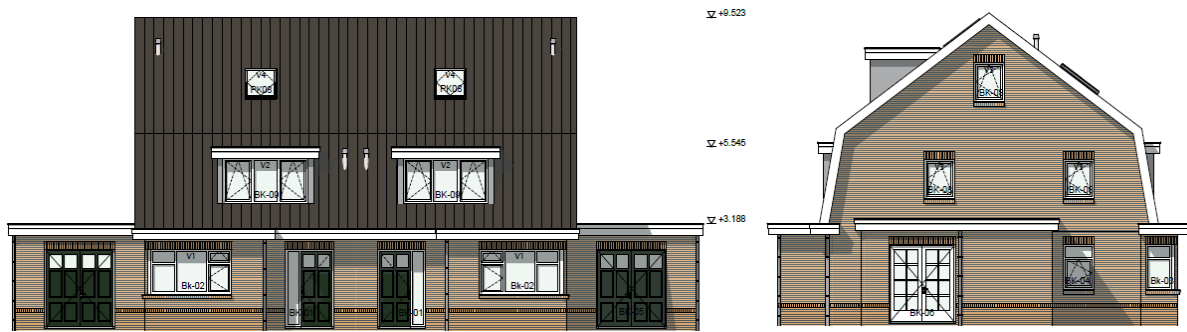


Afbeelding: Bestaande situatie

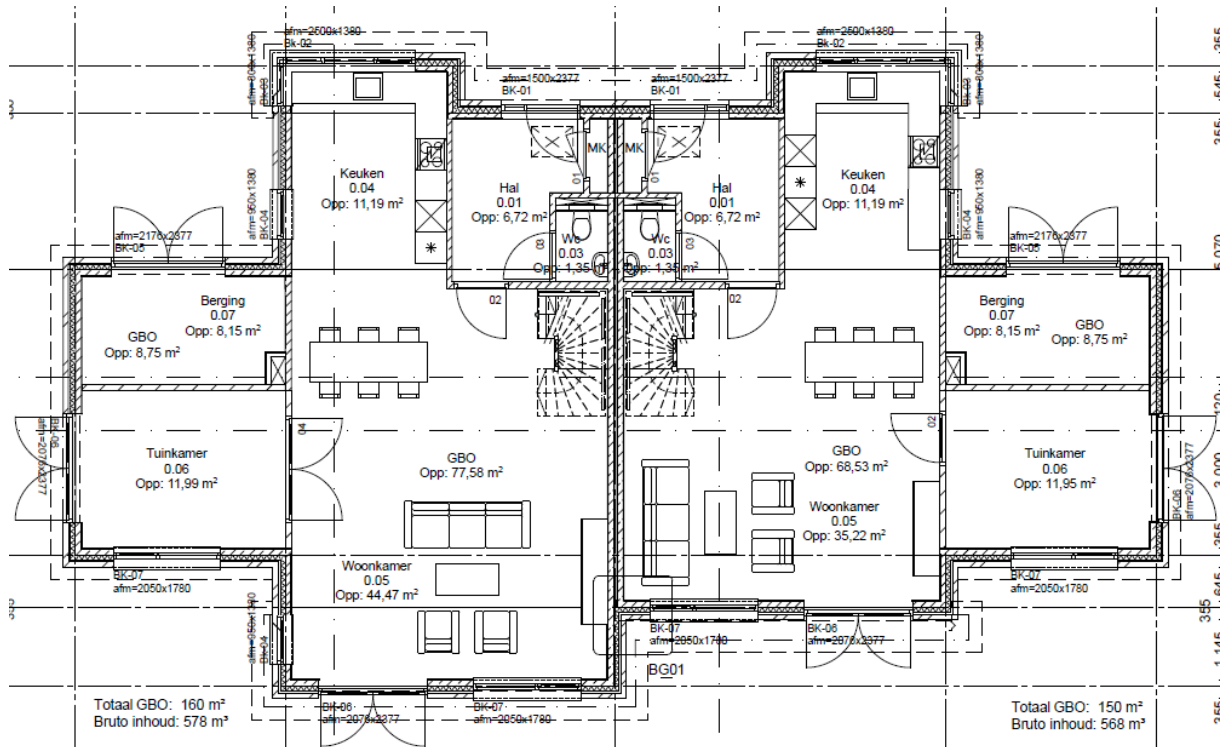
2.2 Beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van de vervallen woning en omliggende vrijstaande bijgebouwen. Voorzien wordt in de realisatie van twee halfvrijstaande woningen, die met de voorgevel zijn georiënteerd op de Gnephoek. Aan de voorzijde is een erker aanwezig en aan de achterzijde van de westelijke woning is een uitbouw als optie mogelijk. De bouwdiepte inclusief erker varieert van 10,80 meter (oostelijke woning) en 12,30 meter (westelijke woning). Aan beide zijden van de zijgevel is een uitbouw gepland met een breedte van 4 meter. De aanbouw is enerzijds een tuinkamer en anderzijds een fietsenberging. De woningen hebben drie bouwlagen met een gezamenlijk bouwvolume van 1146 m³. De woning beschikt over een mansardedak, waarvan de minimale goothoogte 3 meter en de maximale goothoogte 6 meter bedraagt. De totale bouwhoogte bedraagt afgerond 9,5 meter. De bouwstijl kan worden gekarakteriseerd als een eigentijdse jaren '30 woning en heeft een zorgvuldig detaillering.

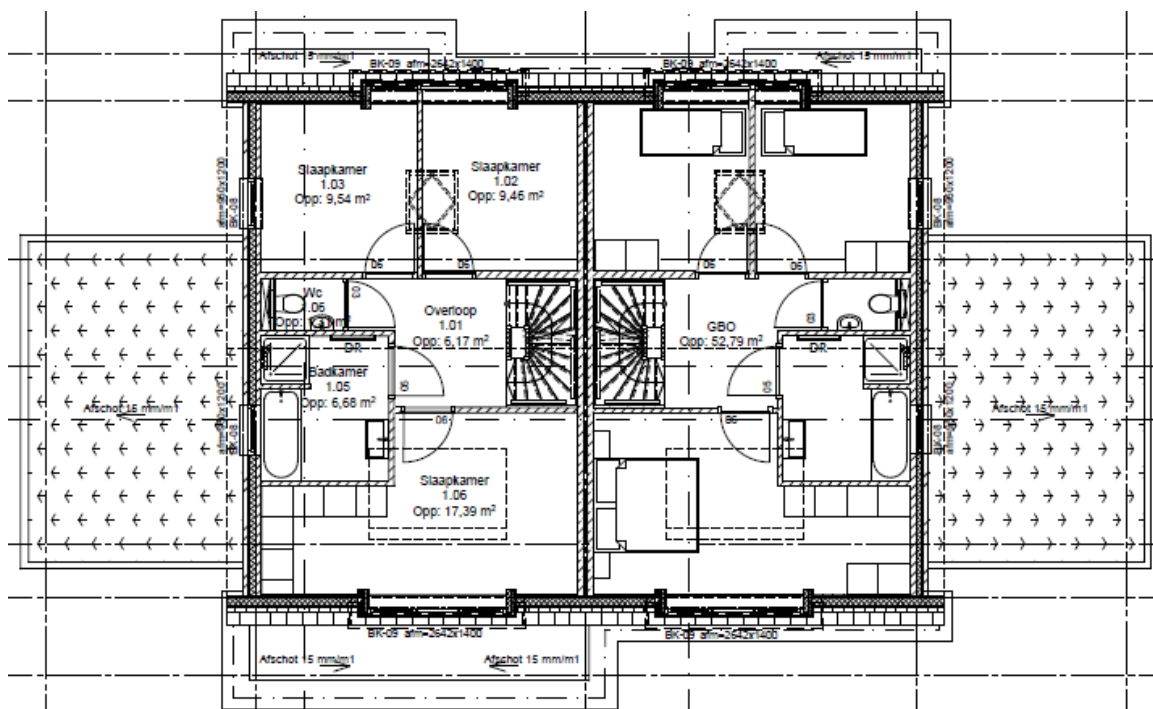




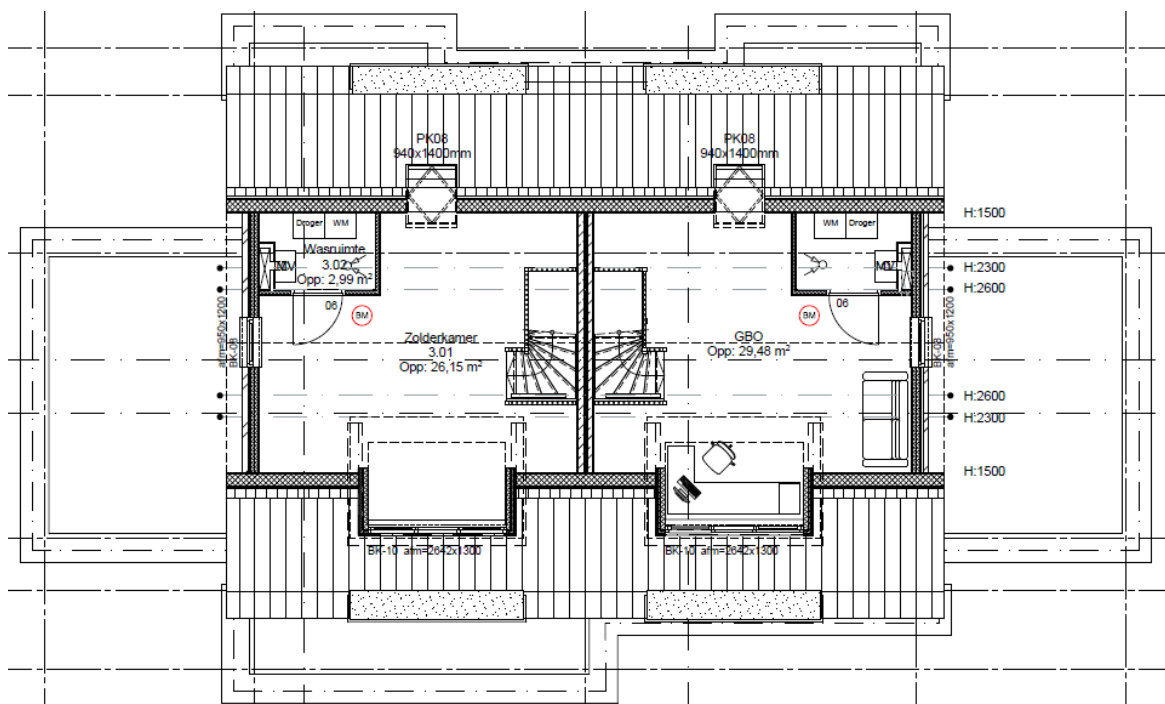
Afbeelding: Voorgevel (links) en zijgevel (rechts)



Afbeelding: Plattegrond begane grond



Afbeelding: Plattegrond eerste verdieping



Afbeelding: Plattegrond tweede verdieping

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Toetsing beoogde ontwikkeling

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Voorgaande ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen rekeninghoudend met de kenmerken en identiteit van het gebied. De nieuwe woningen voldoen aan de BENG-normen en zijn daarmee energiezuinig. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2)

Bij een herziening is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij wijzigingsplannen of projectafwijkingbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

De ladder behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Uit de Nota van Toelichting (2017) blijkt dat juist als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling die vaak ingrijpende gevolgen zal hebben voor (de wijde omgeving van) het plangebied, het noodzakelijk is dat gemeentelijke bestuursorganen nadrukkelijk stilstaan bij de vraag of er behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling en daar in de toelichting op het bestemmingsplan op ingaan.

Een in de planologische maatregel voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)). Kleinschalige ontwikkelingen met een beperkte ruimtelijke uitstraling worden dat niet. Wanneer een planologische maatregel voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het bouwplan bestaat uit twee woningen, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijk ontwikkeling op basis van de ladder. Tevens is relevant of de woning is gelegen in bestaand stedelijk gebied: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Het plangebied is gelegen in een bestaand bebouwingslint tussen Alphen aan den Rijn en Koudekerk aan den Rijn. In een vergelijkbare massa en situering was al een woning aanwezig en aan beide zijden van de woning strekt zich langs de aanwezige infrastructuur een lint uit bestaande uit diverse woningen en andere functies in een zekere dichtheid, waardoor de bebouwingsstructuur wordt beoordeeld als bestaand stedelijk gebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen wordt de bestaande verouderde bebouwing gesloopt wat qua ruimtebeslag vergelijkbaar is aan de beoogde bebouwing. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe ruimtevraag voor bebouwing. De woningbouwontwikkeling is vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar als passende functie in dit deel van het bebouwingslint waar meerdere woningen aanwezig zijn. Met de voorgestane ontwikkeling worden aan de woningvoorraad twee woningen in het middeldure segment toegevoegd waaraan veel behoefte is (zie verderop in dit hoofdstuk).

In de regionale woonagenda is afgesproken dat de regiogemeenten nieuwbouwplannen op elkaar afstemmen op basis van het regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW). Met dit model bepalen regiogemeenten of een planologische maatregel sub- of bovenregionale afstemming behoeft en waarmee het plan wordt verantwoord bij de provincie. Aantallen en kwaliteit worden gemonitord aan de hand van de planmonitor. De regio Holland Rijnland bekijkt in overleg met de gemeenten welke toevoegingen nodig zijn om de afspraken uit deze agenda te kunnen volgen. Jaarlijks wordt de gerealiseerde en geplande woningbouw in de monitor geactualiseerd en vastgesteld in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte. Vervolgens wordt deze ter beschikking gesteld aan de provincie Zuid Holland, ter kennisname. De monitor wordt zo een instrument voor Holland Rijnland en de subregio's om te sturen op de juiste hoeveelheid en kwaliteit van nieuwbouwplannen.

De planontwikkeling is zeer beperkt van omvang en past daarmee binnen de gemeentelijke en regionale kwantitatieve woningbouwplanning. Regionale afstemming vindt plaats via de regionale woonagenda. Hiermee worden geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale kwantitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardewegen;
- Grote Rivieren;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Volgens kaart 7 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden' van het Barro ligt het plangebied binnen de grenzen van de 'Romeinse Limes'. Onder provinciaal beleid wordt nader ingegaan op de Romeinse Limes.

In het Barro zijn voor het overige geen specifieke uitspraken opgenomen met betrekking tot het voorliggende plangebied. Het Barro levert derhalve geen belemmeringen op voor de bouw van woningen in het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie maakt een onderscheid tussen ruimtelijke hoofdstructuur, ambities en sturing en ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk. De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

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

Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief. De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen

belemmering voor de ontwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de verschillende lagen van de kwaliteitskaart. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten hierna nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzetting'. Bij ontwikkelingen in het rivierengebied dient het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar gehouden te worden. De onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap worden bij ontwikkelingen herkenbaar en in stand gehouden. Binnen het plangebied is er geen verschil tussen komgronden en oeverwallen en zijn geen onregelmatige patronen en reliëf herkenbaar. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de oude stroomgordels en geulafzetting.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een 'veen(weide)landschap'. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de verkavelingspatronen. Richtpunten voor het veenlandschap zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het bouwen van twee halfvrijstaande woningen op de plek van een bestaande woning, waardoor de bestaande zichtlijnen op zowel het veen(weide)landschap als de blauwe structuur (Oude Rijn) gelijk blijven.

Door de ligging aan het lint van de Gnephoek zijn tevens de richtpunten van 'linten' van belang. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Met de realisatie van de twee halfvrijstaande woningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de karakteristieken van de bebouwing aan het lint. De nieuwe bebouwing is gesitueerd ter plaatse van de bestaande bebouwing.

Laag van de stedelijke occupatie

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. In de huidige situatie is de bestaande woning vervallen. Met de sloop van deze woning en realisatie van twee halfvrijstaande woningen in vergelijkbare situering in combinatie met een compacte bouwmassa met aangebouwde bijgebouwen wordt een kwaliteitsslag gemaakt en blijft de openheid en de zichtlijnen op het buitengebied zoveel mogelijk behouden.

Laag van de beleving

De kaart 'Laag van de beleving' geeft weer dat het plangebied is gelegen binnen de Romeinse Limes. De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken. Binnen het plangebied en in de directe omgeving bevinden zich geen herkenbare elementen van de Romeinse Limes. De herontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de Romeinse Limes.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Gezien het bovenstaande is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en wordt aangesloten bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Er zijn geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op perceelniveau en past bij de aard en de schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in deze paragraaf toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Bij het voorgenomen plan is in voorgaande paragraaf ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee is voldaan aan sub a. Sub b is niet van toepassing, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de locatie niet groter is dan 3 hectare. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Recreatieve vaarverbinding

Volgens artikel 6.20 zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs een recreatieve vaarverbinding mogelijk indien de ontwikkeling geen beperking oplevert van de recreatieve bevaarbaarheid van de vaarweg. Tevens is de ontwikkeling gericht op het behoud of versterken van de bevaarbaarheid en de recreatieve waarden van de vaarweg.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De woningbouwontwikkeling is gelegen op de plek van de bestaande bebouwing en levert, gezien de afstand, geen beperkingen voor de recreatieve bevaarbaarheid van de vaarweg. Met de sloop van de vervallen woning en de realisatie van twee halfvrijstaande woningen krijgen de erven weer een aantrekkelijke uitstraling waardoor de waarde versterkt wordt.

Regionale waterkering Klasse III

Binnen het plangebied bevindt zich een regionale waterkering. Artikel 6.22 stelt dat gronden waarop een regionale waterkering ligt in een bestemmingsplan als zodanig bestemd dient te worden. Hierbij wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het bouwplan ligt op voldoende afstand van de kade en heeft geen invloed op de regionale waterkering.

Romeinse Limes

Volgens kaart 8 van de PRV ligt het plangebied binnen de Romeinse Limes. Artikel 6.27 stelt dat een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde (de Romeinse Limes) bestemmingen en de daarbij behorende regels bevat die de bekende archeologische waarden beschermen. Bij ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld geldt de voorwaarde om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Uit onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied geen archeologisch waardevolle objecten zijn met betrekking op de Romeinse Limes aanwezig. Het aspect archeologie wordt verderop in de toelichting behandeld.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.2.3 Gebiedsprofiel Holland Plassengebied

Gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn gebiedsprofielen opgesteld. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader. Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Holland Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Herkenbaar waterrijk veen(weide)

Ten noorden van de Oude Rijn overheerst de opstrekkende, waaivormige strokenverkaveling vanaf de Oude Rijn die als ontginningsbasis diende. De kavels steken ver het landschap in, doordat ontgonnen is met recht van 'vrije opstrek' zonder achtergrens. Voor de strokenlanden geldt de ambitie om het specifieke karakter van de strokenverkaveling te handhaven en versterken. Door de realisatie van de woningen blijft de weidsheid van het gebied en de lange zichten over de strokenverkaveling behouden. Tevens wordt het plangebied voorzien van groen en wordt met een landelijke bouwstijl en -massa aangesloten op de bestaande karakteristieken van de omliggende woonbebouwing.

Onderscheidend rivierengebied

Oeverwallen zijn grove, vaak zandige, rivierafzettingen die ontstaan zijn bij overstromingen. De oeverwallen en stroomruggen van de oude Rijn liggen relatief hoog en fungeren nu nog steeds als dijken. Deze oevergronden zijn sindsdien sterke structuurdragers van het gebied. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud of herstel van de openbare oevers. Er dient zorgvuldig omgegaan te worden met cultuurhistorisch erfgoed. De realisatie van de woningen heeft weinig invloed op de openbare oevers. Tevens is er geen cultuurhistorisch erfgoed aanwezig binnen het plangebied. Met de woningbouwontwikkeling wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande bebouwing en de karakteristieken daarvan.

Water als structuurdrager

Kenmerkend voor de Hollandse Plassen zijn de vele oude vaarwegen in dit gebied, die ook nu nog een belangrijke functie voor de beroepsvaart en recreatievaart kennen. Als ontwikkelingen plaatsvinden aan kanalen en vaarten buiten het stedelijk gebied, dan dragen deze bij aan versterking van hun rustige en voorname karakter. De nieuwe woningen zijn gesitueerd op de plek van de oude woning en dragen bij aan een rustig en voorname karakter van de rivier.

Linten blijven linten

Het plangebied ligt aan het lint van de Gnephoek. Dit is het lint op de oeverwal van de Oude Rijn. Vooral de zuidzijde van de rivier heeft een dynamisch karakter met veel watergebonden bedrijvigheid, maar ook aan de noordzijde is er ruimte voor ontwikkelingen, mits er zorgvuldig omgegaan wordt met de grote verscheidenheid aan cultuurhistorisch erfgoed. Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Met de beoogde woningbouwontwikkeling wordt hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden. De nieuwe halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd op de plek van de te slopen vervallen woning en er wordt qua typologie en structuur aangesloten op de omliggende woonbebouwing.

en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.4 Provinciaal milieubelang

Provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening vier provinciale milieubelangen benoemd. Onderstaand wordt de relevantie per provinciaal milieubelang beschreven:

- Bescherming van stiltegebieden: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.
- Windenergie stimuleren: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.
- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere MilieuCategorie-bedrijven: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.
- Beschermen van grote groepen mensen: De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn 'Groene gemeente met lef'

In het kader van de Omgevingswet beschrijft deze omgevingsvisie welke kwaliteiten (zoals het groene karakter) de gemeente wil borgen en aan welke ontwikkelingen de gemeente (met lef) ruimte wil bieden, om zo onze leefomgeving toekomstbestendig te maken. De missie is als volgt geformuleerd: "Voor alle inwoners een beter leven (geluk, welbevinden) met (positieve) gezondheid en duurzaamheid als basis voor sociaal, economisch en ruimtelijk beleid. De volgende waarden staan centraal in de omgevingsvisie:

- Een gemeente van ontmoeten en verbinden
- Duurzame en groene gemeente
- Vitale woon- en leefgemeente

Voor het voorgaande planvoornemen is de ontwikkelrichting Landschappelijke verstedelijking relevant. Onder 'Landschappelijke Verstedelijking' zijn de integrale ontwikkeling van stads- en dorpsranden alsmede de directe omgeving van de knooppunten van belang. Onder de blauw-groene ontwikkelingsassen, alsmede diverse dorpsranden, zijn kansen om zowel Groene Hart als Randstad-kwaliteiten te ontwikkelen met ruimte voor energie, water, recreatie, landbouw infrastructuur en verstedelijking. Voor deze ontwikkelrichting zijn de volgende doelen geformuleerd:

Alphen doorontwikkelen tot volwaardig knooppunt

- Rond knooppunten inzetten op verdichting stedelijke activiteiten
- Bij knooppunten inzetten op verbetering multimodale verbindingen
- Nieuwe knooppunten bij grotere woningbouwontwikkelingen

Stad en land verbinden met meervoudige ontwikkeling landschappelijke stads- en dorpsranden

- Ontwikkeling landschappelijke raamwerken stads- en dorpsranden
- Meervoudige ontwikkeling Gnephoeek en Noordrand
- Inpassen energie-, klimaat- en woningbouwopgave

Meer kwalitatief hoogwaardige en diverse leefomgevingen

- Versterking gemengd stedelijk gebied met Rijnhaven & Gnephoek
- Kwaliteitsverbetering bestaande wijken en dorpen
- Nieuwe type leefomgevingen toevoegen in Gnephoek en Noordrand

Voldoende bereikbare woningen voor jong, oud en kwetsbaren

- Meer (passende) woningen voor: jongeren, lagere inkomens, minder vermogenden, bijzondere doelgroepen, vergrijzende bevolking

Omgevingsvisiekaart

De visie en de lagen van de diverse ontwikkelrichtingen komen samen in de omgevingsvisiekaart. Waar mogelijk worden de concrete keuzes al relatief exact op de kaart (bv. de ontwikkellocaties woningbouw) aangeduid, voor sommige zoekgebieden is de markering wat globaler en indicatiever (zoals de verdichtingsgebieden en het zoekgebied duurzaam ondernemen). Hiermee leggen we richtinggevende keuzes vast, echter vergen alle zoekgebieden, in meer en mindere mate, nader onderzoek en uitwerking.



Afbeelding: Uitsnede Omgevingsvisiekaart

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het beoogde initiatief voorziet in de sloop van een vervallen woning en de realisatie van twee halfvrijstaande woningen in vergelijkbare situering en volume. De herontwikkeling blijft beperkt tot het eigen perceel en er zijn geen wijzigingen voorzien in beeldbepalende water- en groenelementen die kenmerkend zijn voor de omgeving van het plangebied. De beoogde herontwikkeling heeft voornamelijk raakvlakken met de ruimtelijke kwaliteit waarbij landelijk wonen en vergezichten het uitgangspunt zijn. Met de herontwikkeling

wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De beoogde ontwikkeling voorziet in duurdere woningen en past binnen de realisatie van een nieuw type leefomgeving (ontwikkelgebied Gnephoek). Gekeken wordt naar nieuwe duurzame stedelijke woonvormen in de 'oksel' van de Gnephoek en lagere dichtheden verder de polder in. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie.

3.3.2 Woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020

De woningcorporaties Habeko Wonen en WoonForte en de gemeente Alphen aan den Rijn hebben behoefte aan een actueel woningmarktbeeld. Zij wil daarmee zicht krijgen op zowel de gewenste woningvoorraad en wensportefeuille, als in groter verband zicht op de woningmarktpositie van Alphen aan den Rijn in de ruimere regio. Het woningmarktonderzoek biedt inzicht in de huidige stand van zaken op de woningmarkt in Alphen aan den Rijn en verwachte ontwikkelingen in de toekomst. Hieronder komen belangrijke conclusies naar voren:

Druk op de koop- en huurmarkt

De verschillende indicatoren op de koopmarkt laten zien dat de druk op de koopmarkt in de afgelopen jaren is toegenomen. De gemiddelde transactieprijs lag in het eerste kwartaal van 2020 op €325.000. Sinds 2014 zijn de gemiddelde transactieprizen met maar liefst 45% gestegen. Tegelijkertijd valt op dat het aantal transacties tussen 2014 en 2017 sterk is gestegen en vanaf 2018 licht is gedaald. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat het woningaanbod is afgenomen. In vergelijking tot de regiogemeenten heeft de koopvoorraad in de gemeente Alphen aan den Rijn een relatief gunstige prijs-kwaliteitsverhouding. In de gemeenten ten noorden en ten zuiden van Alphen liggen de prijsniveaus in de koopvoorraad beduidend hoger. Ook op de sociale huurmarkt is de druk toegenomen. Zowel in het gemiddeld aantal reacties per woning als de gemiddelde zoektijden zien we een toename. Meer mensen zijn op zoek naar een sociale huurwoning en de doorstroming naar een koopwoning wordt steeds lastiger.

Behoeftte aan sociale huur

Bij een gelijkblijvende mate van scheefwonen zal de gewenste omvang van de sociale voorraad in de periode tussen 2019 en 2030 moeten toenemen met +1.300 tot +1.450 woningen. Dit is een netto toevoeging van circa +120 tot +130 sociale huurwoningen per jaar. Het gaat hierbij om de totale omvang van de sociale voorraad. De nieuwbouwopgave kan hoger liggen als gevolg van compensatie van sloop of verkoop van sociale huurwoningen.

Kwalitatieve opgave in de komende jaren

- Tot 2030 zijn er afhankelijk van het demografische scenario tussen de 1.740 en 2.130 huurwoningen nodig. Hiervan zijn 1.300 tot 1.450 huurwoningen in het sociale prijssegment. De vraag naar vrije sectorhuurwoningen richt zich met name op toevoeging in het prijssegment tussen €730 en circa €900. Dit is een segment dat momenteel ontbreekt in Alphen. In dezelfde periode is de behoefte aan koopwoningen geraamd op een toevoeging van ruim 3.270 tot 3.690 woningen.
- In de huursector zien we een verschuiving plaatsvinden van grondgebonden (eengezins)woningen naar huurappartementen. De behoefte aan (grotere) eengezinswoningen neemt af door afname van het aantal gezinnen en toename van het aantal kleine (oudere) huishoudens.
- De vraag naar appartementen zien we zowel in de huur- als de koopsector terug. Deze vraag is in sterke mate afkomstig van jonge huishoudens en 'jonge' senioren. De eerste groep richt zich met name op dit segment vanuit het oogpunt van betaalbaarheid. De tweede groep met name vanuit gemak en comfort.
- Er blijft in de komende jaren toevoeging gewenst aan koop rijwoningen. Dit speelt in op de behoefte van tweepersoonshuishoudens die willen doorstromen naar een koopwoning en (jonge) gezinnen. Daarnaast is er in iets mindere mate behoefte

aan toevoeging van grotere woningen als twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.

Vertaling naar de kernen

In de stad Alphen aan den Rijn ligt een relatief brede opgave zowel in kwantiteit als kwaliteit. Het gaat enerzijds om toevoeging van geschikte huurappartementen voor huisvesting van ouderen. Anderzijds is er een aanzienlijke behoefte aan toevoeging van koopwoningen. Het gaat hierbij met name om toevoeging van rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Toevoeging van vrije sector huurwoningen lijkt het meest kansrijk in Alphen. Daarnaast is er een relatief grote vraag naar koopappartementen.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het planvoornemen bestaat uit twee twee-onder-een-kapwoningen. Uit de kwalitatieve opgave blijkt dat er in zijn algemeenheid een behoefte is aan twee-onder-een-kapwoningen. Vertaald naar de kern Alphen aan den Rijn wordt ook bijgedragen aan de kernspecifieke opgaven aangezien er een aanzienlijke behoefte bestaat aan toevoeging van met name twee-onder-een-kapwoningen. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan het gekozen woonprogramma en wordt bijgedragen aan de woonopgaven.

3.3.3 Woonvisie 2021-2025

Sinds het vaststellen van de vorige woonvisie in 2016 is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Alphenaren komen moeilijker aan een woning. Ook is veel regelgeving veranderd en heeft de gemeente meer verantwoordelijkheid gekregen voor nieuwe doelgroepen. De nieuwe Woonvisie geeft deze woonopgaven een plek in lokaal beleid. Een visie die uitgaat van de gedachte dat een combinatie van meerdere ingrepen nodig is om de woningmarktproblematiek te verlichten zodat het voor iedereen goed wonen is in Alphen aan den Rijn. In de geactualiseerde Woonvisie geeft de gemeente aan hoe de doorontwikkeling eruit ziet op het gebied van wonen tot een knooppunt van landschap en stad met vitale kernen. Deze uitdagingen worden aangepakt door te innoveren, experimenteren en te vernieuwen zodat een toekomstbestendige woonomgeving ontstaat. In de woonvisie staan de volgende vier prioriteiten:

1. Voldoende bereikbare woningen
2. Aandacht voor senioren en bijzondere groepen met een zorgvraag
3. Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking om kwalitatief hoogwaardige en diverse leefomgevingen te creëren
4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving

Deze prioriteiten heeft de gemeenteraad op 14 april 2021 vastgesteld via de Contourennotitie Woonvisie Alphen aan den Rijn. In de woonvisie wordt focus aangebracht op die thema's en opgaven waar de gemeente ook echt invloed op kan uitoefenen. Ook is een toetsingskader opgenomen voor woningbouw met een duiding naar kernen. Hieronder wordt daaraan getoetst.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Met de voorgenomen wordt in algemene zin bijgedragen aan landschappelijke verstedelijking en de realisatie van een kwalitatief hoogwaardige en diverse leefomgeving door in het buitengebied een bestaande vervallen woning te herontwikkelen naar twee energiezuinige woningen. Dit draagt bij aan verduurzaming van de gebouwde omgeving. Indien dit initiatief wordt beoordelen aan de hand van het toetsingskader kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de eisen voor Alphen aan den Rijn aan passende woningen bij de kwalitatieve behoefte aan grondgebonden koopwoningen (rij en 2-1 kap) te realiseren. Vanwege de aard en schaal van de ontwikkeling zijn de eisen met betrekking tot 'aandeel sociaal, middenhuur en betaalbare koop' c.q. 'wonen en zorg' niet aan de orde. De beoogde ontwikkeling voorziet in woningbouw op een ruim perceel,

waarbij aandacht kan worden besteed aan een klimaatadaptieve inrichting met groen en voldoende onverhard oppervlak. Aan de hand van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

3.3.4 Duurzaamheidsprogramma 2017-2020

Het duurzaamheidsprogramma 2017-2020 is op 23 november 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. In het duurzaamheidsprogramma is beschreven wat de ambitie van de gemeente is en wat de gemeente wil bereiken in de periode 2017 t/m 2020. Een aanzienlijk aantal duurzaamheidsprojecten is reeds in uitvoering of wordt op dit moment opgepakt. Om de duurzaamheidsambities uit het Alphens beleid te behalen is echter versnelling nodig. Het bestaande Actieprogramma is daarom herzien en verbreed. Het actieprogramma bestaat nu inhoudelijk uit zeven thema's:

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

Voor nieuwbouw geldt inmiddels de verplichting om woningen aardgasloos aan te leggen en ten minste energieneutraal te realiseren, in het beste geval energieleverend. De energiehuishouding van de bestaande woningvoorraad van woningcorporaties en van particuliere eigenaren is verduurzaamd door energiebesparende maatregelen en zonnepanelen op daken.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Deze ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen. In hoeverre de woningen duurzaam worden uitgevoerd, wordt nader vastgelegd in samenspraak tussen de initiatiefnemer en de gemeente. In elk geval zal aangesloten worden op de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Bouwbesluit eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Deze norm geldt voor zowel nieuwbouw van woningen als utiliteitsbouw. Er kunnen de volgende maatregelen op het gebied van duurzaamheid toegepast worden:

- toepassing zonnepanelen (zijde rivier) voor het opwekken van de benodigde energie;
- beide woningen worden gasloos;;
- toepassing warmtepomp(en);
- goede isolatie;
- treffen van voorzieningen voor aangetroffen diersoorten, bijvoorbeeld met nestkasten en natuurinclusief bouwen;

In hoeverre de woningen daadwerkelijk duurzaam worden uitgevoerd en welke duurzaamheidsmaatregelen hierbij toegepast kunnen worden, wordt in het vervolg nader uitgewerkt. In elk geval zal voldaan aan de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Bouwbesluit 2012 eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Vanaf 1 januari 2021 gelden de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Gezien het voorgaande is het plan in overeenstemming met het duurzaamheidsprogramma 2017-2020 en sluit het aan bij het thema 'duurzaam wonen'.

3.3.5 Welstandsnota

De Welstandsnota is in 2015 herzien waarmee het welstandsbeleid is vereenvoudigd. De welstandsnota is opgesteld als naslagwerk en bevat verschillende beoordelingskaders. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 1C 'stedelijk lint Oude Rijn'. Het stedelijk lint langs de Oude Rijn bevat de oudste straten van Alphen aan den Rijn en is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de stad. Deze uitlopers van het Stadshart hebben gevarieerde bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een stedelijk karakter. Het gebied bestaat ook uit de uitlopers zoals Gnephoek.

Waarde

Het stedelijk lint langs de Oude Rijn bevat meerdere gezichtsbepalende routes voor de stad, zowel via het land als het water. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met hoofdzakelijk kleinschalige bebouwing. De kwaliteit van de bebouwing wisselt sterk, zowel in architectonische uitwerking als in staat van onderhoud. Diverse panden en ensembles zijn cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Uitgangspunten

Het stedelijk lint langs de Oude Rijn is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide stedelijke karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn belangrijke aspecten bij de beoordeling.

Criteria

In de welstandsnota zijn criteria opgesteld omtrent de ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur, welke de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Met de uitwerking van de twee halfvrijstaande woningen worden deze criteria in acht genomen. Dit resulteert onder andere in een oriëntatie op zowel de Gnephoek als de Oude Rijn, beide belangrijke openbare ruimten. Zoals beschreven in voorgaand hoofdstuk treedt ten opzichte van de bestaande situatie een kwaliteitsverbetering op doordat een vervallen woning en buitenruimte geheel wordt

herontwikkeld ten behoeve van de realisatie van twee eigentijdse en kwalitatief hoogwaardige woningen die voldoen aan de huidige bouwkundige eisen.

4 RANDVOORWAARDEN EN MILIEUASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat slechts twee woningen, waarmee het aantal wooneenheden ten opzichte van de huidige planologische situatie met één toeneemt. De ontwikkeling komt niet voor in het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen van voorliggende ontwikkeling.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn er geen belemmeringen vanuit de Wgh voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (objecten). Onder geluidgevoelige objecten worden in dit kader woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen verstaan. Daarnaast is er in de Wgh een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd. Er wordt een onderscheid gemaakt in geluidbelasting ten gevolge van (spoor)wegverkeer en ten gevolge van industrie.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Om de aanwezige geluidbelasting te beoordelen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderhavige planlocatie bevindt zich voor wat betreft wegverkeerslawaaï binnen de geluidzone van de Hoorn en de Ondernemingsweg (een zijstraat van de Hoorn). De planlocatie ligt ook binnen de geluidzone van het industrieterrein "Oude Rijn", maar niet binnen de geluidzone van industrieterrein "Heijmanswetering". De planlocatie ligt ook niet binnen de geluidzone van een spoorweg.

De Wet geluidhinder is dus van toepassing voor zowel wegverkeerslawaaï als industrielawaaï. De planlocatie is aan de Gnephoek gelegen. Voor deze weg geldt een maximale rij snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen hebben volgens de Wgh geen geluidszone en formeel dus ook geen toetsingsplicht aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk de geluidbelasting van dergelijke wegen te beschouwen als de geluidbelasting vanwege de wegen relevant geacht wordt voor de beoogde ontwikkeling. In voorliggende situatie is dit mogelijk het geval en is daarom, naast de gezoneerde wegen, ook de niet gezoneerde Gnephoek in het onderzoek betrokken.

Wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting vanwege de Hoorn op de planlocatie bedraagt ten hoogste 44 dB. Vanwege deze weg wordt dus overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is de geluidbelasting van deze weg niet relevant voor het woon- en leefklimaat bij de planlocatie en is maatregelenonderzoek naar de mogelijkheden om het geluid vanwege deze weg op de planlocatie te reduceren niet noodzakelijk, evenals het aanvragen van een hogere waarde.

De geluidbelasting vanwege de Ondernemingsweg op de planlocatie bedraagt ten hoogste 24 dB. Vanwege deze weg wordt dus overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is de geluidbelasting van deze weg niet relevant voor het woon- en leefklimaat bij de planlocatie en is maatregelenonderzoek naar de mogelijkheden om het geluid vanwege deze weg op de planlocatie te reduceren niet noodzakelijk, evenals het aanvragen van een hogere waarde.

Industrielawaai

De geluidbelasting vanwege industrielawaai bedraagt 50 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. Een maatregelenonderzoek is dus niet noodzakelijk. Omdat voor de te slopen woning reeds een MTG-waarde was vastgesteld van 55 dB(A) en om de industrie gevestigd op "Oude Rijn" niet in hun geluidruimte te belemmeren, is in overleg met de ODMH bepaald dat voor de nieuw te bouwen woningen toch een hogere waarde van 55 dB(A) dient te worden vastgesteld. Als voorwaarde voor het verlenen van de hogere waarde is opgenomen dat er bij de omgevingsvergunning voor de gevelwering moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Vanuit het aspect geluid is van belang dat een hogere waarde moet worden vastgesteld voor het aspect industrielawaai. Met inachtneming van deze te verlenen hogere waarde zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De belangrijkste zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het 'Besluit niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel $1,2 \mu g/m^3$, wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële 'Regeling niet in betekenende mate' (Regeling NIBM) getalsmatig doorvertaald naar bijvoorbeeld 1.500 woningen of $100.000 m^2$ kantooroppervlak.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijke wegen.

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van twee woningen, waardoor de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij zal dragen aan de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) het meest nabij het plangebied (rekenpunt Gnephoek tussen 13 en 15) met een waarde van respectievelijk 17,764 µg/³, 18,835 µg/³ en 11,538 µg/³ ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen. Het bouwplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen, waardoor vanuit het Besluit gevoelige bestemmingen geen beperkingen gelden. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Nabij het plangebied liggen de volgende EV-relevante bedrijven en/of EV-relevante transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor.

Bedrijfsnaam	Aard risico	PR 10 ⁻⁶ (of veiligheidsafstand)	Invloedsgebied GR (mtr.)	Afstand tot plangebied (mtr.)
Schouten Olie B.V.	Brandbaar	0	90	320
Avery Dennison Materials B.V.	Toxisch	30	1.700	1.230

Tabel: EV-relevante bedrijven

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van dit bedrijf. Het gaat voor deze bedrijven om een toxisch scenario waarbij (rook)gassen kunnen vrijkomen die zich over grotere afstanden verspreiden. Zoals verwoord in de gemeentelijke Beleidsvisie Externe veiligheid is in dat geval schuilen in gebouwen relevant en dat deze gebouwen afgesloten kunnen worden om indringing van toxische (rook)gassen tegen te gaan. Mechanische ventilatie moet uit te schakelen zijn om te voorkomen dat toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Deze maatregel is ook geadviseerd door de Veiligheidsregio (advies 'Bestemmingsplan Alphen Stad', Veiligheidsregio Hollands Midden, 20 april 2017, kenmerk UIT-2017-067409). Deze maatregel wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Advies veiligheidsregio

Op verzoek van de gemeente heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden op 3 maart 2022 een adviesrapport (kenmerk: D2022-03-000285) opgesteld. Hieronder zijn de meest voor het plan relevante onderdelen opgenomen:

Relevante scenario's

Er bevinden zich diverse risicobronnen binnen of in de zeer directe omgeving van het bestemmingsplan. Het betreft hierbij de volgende risicobronnen, met de daarbij behorende scenario's:

- Gebouwbrand
- Avery Dennison - Toxische wolk

Gebouwbrand

Voor dit plangebied is een gebouwbrand een relevant scenario. Gezien de nieuwbouw zal een brand zich op basis van de bouweisen niet snel naar andere woningen uitbreiden. De woningen zullen voorzien moeten worden van rookmelders waarmee een snelle alarmering van aanwezige personen wordt versneld. Op de daken worden in het kader van de duurzaamheid zonnepanelen geplaatst. Met het plaatsen van zonnepanelen wordt echter extra kans op brand geïntroduceerd. Het treffen van (extra) veiligheidsmaatregelen kan escalatie van de brand verkleinen. Er wordt dan ook verwezen naar Handreiking advies veilige PV systemen van Brandweer Nederland, met daarin aandachtspunten, de toe te passen regelgeving en (brand)veiligheidsadviezen betreffende zonnepanelen op daken.

Toxische wolk

In de omgeving van het plangebied is Avery Dennison gesitueerd, het plangebied bevindt zich binnen het effectgebied van deze inrichting. Vanwege de mogelijkheid dat er bij een calamiteit toxische stoffen vrijkomen in de omgeving is het van belang om er zorg voor te dragen dat aanwezigen tijdelijk in het bouwwerk kunnen schuilen, door het bouwwerk te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. Deze maatregel zal ook als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Bereikbaarheid

Voor hulpdiensten is het goed kunnen bereiken en verlaten van een incident met eigen materieel en eigen personeel van cruciaal belang. Hiervoor is het van belang dat wegen zo veel mogelijk een onbelemmerde doorgang bieden. De planlocatie bevindt zich in het buitengebied Alphen aan den Rijn en is gesitueerd aan de doorgaande weg (Gnephhoek). De locatie is goed bereikbaar en de wegafmetingen zijn voldoende. De ontsluiting van de kavels zal plaatsvinden via een eigen erfontsluiting op de Gnephhoek.

Alarmering bevolking

Voor alarmering van de bevolking, bij calamiteiten buiten het bouwwerk, wordt gebruik gemaakt van de waarschuwingsalarmeringssirene. De meest nabijgelegen WAS-paal ligt op 900 meter. Regulier wordt voor de sirene een dekkingscirkel van 800 meter aangehouden. Gezien de ontwikkelingen van het NL-alertsysteem en daarmee op termijn

de afschaffing van de WAS-palen wordt niet geadviseerd alsnog een WAS-paal voor dit gebied te voorzien.

Interventiekenmerken

- In de bestaande situatie is nabij het plangebied een brandkraan aanwezig die dienst kan doen als offensieve bluswatervoorziening ten behoeve van de brandweer.
- De benodigde defensieve bluswatervoorziening is toereikend, de waterwinplaats (Oude Rijn) voldoet de minimaal benodigde waterlevering.
- De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt acht minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van circa één minuut. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.

Analyse en advies

Het handelingsperspectief van de aanwezigen personen is bij een gebouwbrand vanuit ruimtelijke ordeningsoogpunt goed. De ontvluchting vanuit het plangebied naar de openbare weg is voldoende mogelijk. Voor het bestemmingsplanadvies zijn geen bezwaren. Het handelingsperspectief van de aanwezigen personen is bij een toxische wolk reeds geborgd door het afschakelen van de mechanische ventilatie als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan op te nemen.

Bestrijdbaarheidsscenario

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van een gebouwbrand zijn geen bijzonderheden. De hulpverlening kan een brand of een ongeval met gevaarlijke stoffen niet voorkomen. Voor de relevante scenario's in/nabij het plangebied geldt dat het ongevalsscenario al heeft plaatsgevonden of nog in volle gang is wanneer hulpdiensten arriveren. De hulpverlening bereidt zich dan ook voor op de mogelijke gevolgen van de genoemde scenario's.

Het aspect externe veiligheid vormt met inachtneming van bovenstaande adviezen geen belemmering voor dit bouwplan.

4.5 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. Voor locaties waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Mocht er een verontreiniging zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de bodem geschikt kan worden gemaakt. In de toelichting dient dan aangegeven te worden dat de oplossing om de verontreiniging aan te pakken (milieu)technisch en financieel haalbaar is.

Verkennd en aanvullend milieukundig bodemonderzoek 2008

Om de bodemkwaliteit van het plangebied vast te stellen is een verkennend en aanvullend milieukundig onderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. In dit onderzoek is een verontreiniging van zware metalen geconstateerd van het bodemvreemd materiaal bij het ophogen of aanvullen van het maaiveld. Voor deze verontreiniging is een saneringsaanpak opgesteld. De sanering bestaat uit een open ontgraving tot niveau terugsaneerwaarden in combinatie met isolatielaag (0,8 meter onder maaiveld). Ter plaatse van de toekomstige groenstroken (95 m²) zal de uitgegraven grond (76 m³) binnen de locatie hergeschikt worden. Deze grond zal aangebracht worden onder de toekomstige verharding en een deel van de nieuw te bouwen woning (totaal 520 m²) waardoor sprake is van een isoleringsvariant. De verontreinigde grond zal niet worden

aangebracht ter plaatse van de te slopen woning (100 m¹) aangezien de bodemkwaliteit van de ontvangende bodem aldaar onbekend is. Een totale oppervlakte van 520 m² wordt voorzien van een afdeklaag. Voor de realisatie van de woning zal de sanering worden uitgevoerd overeenkomstig dit saneringsplan. Voorafgaand aan de sanering zal een BUS-melding worden gedaan.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek 2022

Voorgaand onderzoek van 23 juni 2018 is echter gedateerd en heeft slechts betrekking op een deel van het plangebied. Om die reden is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, waarvan de conclusie hieronder zijn weergegeven:

Verkennend bodemonderzoek

De analyseresultaten van de grond bevestigen over het algemeen de gemeten waarden met de XRF in het veld. Aan de hand van de gegevens blijkt dat de gehele locatie heterogeen matig tot sterk verontreinigd is met koper, lood en zink en licht verontreinigd met diverse overige zware metalen en PAK. Het uitsplitsen van de mengmonsters en analyseren van de individuele monsters is ons inziens niet zinvol, gezien de diffuse aard van de verontreiniging. De onderliggende zintuiglijke schone bodemlagen (zowel zand als klei) blijken slechts licht verontreinigd te zijn met kwik, lood en PAK. Er is derhalve een relatie tussen de aanwezigheid van bodemvreemde bijmengingen en de mate van verontreiniging. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, xylenen en naftaleen, maar niet verontreinigd met koper, lood en/of zink. Er heeft derhalve geen verspreiding naar het grondwater plaatsgevonden.

De huidige bebouwing dateert uit 1920. Het is aannemelijk dat de matig tot sterke verontreiniging is ontstaan bij de ophoging van het terrein, voor de realisatie van de bebouwing. Daarmee is de verontreiniging ontstaan vóór 1987 en historisch van aard. De diffuse licht tot sterke verontreiniging is aanwezig over de gehele locatie met een oppervlakte van 710 m². De gemiddelde laagdikte bedraagt circa 0,8 meter. Derhalve wordt het heterogeen met koper, lood en zink verontreinigde bodemvolume geraamd op 568 m³. Gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarbij sprake is van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond.

PFAS

Na vergelijking van de PFAS resultaten met de toepassingsnorm boven grondwaterniveau (categorie 4.1.) uit het handelingskader (december 2021) voor gebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie blijkt dat de kleiige bovengrond wordt geclassificeerd als 'wonen/industrie' en de kleiige ondergrond als 'landbouw/natuur'.

Toetsing hypothese

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor.

Verkennend asbestonderzoek

Zintuiglijk is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In één asbestinspectiegat (01) werd 24,7 gram asbesthoudend materiaal aangetroffen. Dit gat bevindt zich tegen het hekwerk van het afgezette woonhuis net buiten de onderzoekslocatie en bevat 10-15% chrysotiel asbest. Het indicatief gewogen gehalte asbest van het dit gat is berekend op 101,4 mg/kg d.s. In de overige gaten is in de puinhoudende bovengrond maximaal 12 mg/kg d.s. asbest aangetoond. Omdat asbest is aangetoond boven de helft van de interventiewaarde (50 mg/kg d.s.) dient een nader asbestonderzoek (middels sleuven) te worden uitgevoerd. Dit om te bepalen of daadwerkelijk sprake is van een bodemverontreiniging met asbest. Gelet op de positie van het gat gelegen direct tegen het hek van het deel ontoegankelijk is, kan een dergelijk onderzoek alleen plaatsvinden wanneer dit terreindeel vrij gemaakt is van obstakels.

Aanbevelingen

Hoewel binnen het ontoegankelijke deel vooralsnog niet is vastgesteld of sprake is van een bodemverontreiniging met asbest, vormt dit naar mening van het onderzoeksbureau geen belemmering voor de omgevingsvergunningprocedure. Er is immers reeds vastgesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen. De aan-/of afwezigheid van een verontreiniging met asbest binnen dit terreindeel is voornamelijk relevant voor de te treffen veiligheidsmaatregelen en eventuele afvoer van grond.

Omdat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient in acht te worden genomen dat (graaf)werkzaamheden niet zonder meer zijn toegestaan. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen en het geschikt maken van de locatie voor het gebruik als wonen met tuin, dient een BUS-melding of saneringsplan te worden opgesteld dat ter toetsing aan het bevoegd gezag Wbb wordt voorgelegd. De definitieve beoordeling over de ernst en spoedeisendheid van de verontreinigingen wordt door het bevoegd gezag uitgevoerd.

Als saneringsvariant kan gedacht worden aan het volledig ontgraven en verwijderen van de verontreiniging, maar ook aan het isoleren van de verontreiniging door bijvoorbeeld het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten verharding of het aanbrengen van een leeflaag met een dikte van minimaal 1,0 meter. Voorafgaand aan de sanering van het overig terrein dient zoals hierboven aangegeven een nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd.

Met inachtneming van het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Water

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

4.6.1 Beleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

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

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een

omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15% moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Riolering en afkoppelen

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

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

4.6.2 Gebiedsspecifieke toetsing

Verhard oppervlak

Het bouwplan voorziet in de sloop van alle huidig aanwezige bebouwing (130 m²). De nieuwe bebouwing bestaat uit twee halfvrijstaande woningen met een gezamenlijke footprint van circa 200 m². Uit het bovenstaande blijkt dat de toename aan bebouwing onder de 500 m² blijft, waardoor watercompensatie niet noodzakelijk is.

Legger

Op 1 februari 2017 heeft de Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap van Rijnland de Legger regionale keringen en watergangen 2016 vastgesteld. De kering langs de Oude Rijn fungeert als regionale kering zone (boezemkade). Ter plaatse van deze waterkering zijn kern- en beschermingszones opgenomen. De woningen zijn met uitzondering van een klein hoekje van de erker van de westelijke woning (1,5 m²) gelegen buiten de kernzone. De woningen zijn volledig gelegen binnen de beschermingszone. Aangezien in de bestaande situatie op dezelfde plek ook een woning aanwezig was en de nieuwe bebouwing niet dichter richting de boezemkade zijn gesitueerd, zijn er geen extra beperkingen voor de boezemkade. De woningen zijn niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van de watergangen.



Afbeelding: Uitsnede legger regionale kering



Afbeelding: Uitsnede legger oppervlaktewater

Voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling is op grond van de Rijnlandse Keur instemming van hoogheemraadschap van Rijnland vereist. Conform de 'ja, tenzij' benadering vallen handelingen met een klein risico onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist.

Vanuit de legger oppervlaktewater geldt een beschermingszone van 5 meter vanuit de oeverconstructie van de Oude Rijn. Het plangebied ligt hier ruim buiten waardoor er vanuit deze legger geen extra beperkingen gelden voor de beoogde ontwikkeling.

Waterkwaliteit

Nieuwe rioleringsystemen zullen worden uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel. Daar waar mogelijk en doelmatig zal binnen het gebied met een gemengd rioolstelsel verhard afvoerend oppervlak worden afgekoppeld. Voor de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. De nieuwe bebouwing wordt in dit geval aangesloten op het bestaand aanwezige stelsel. Het is aannemelijk dat het aansluiten van een extra woning past binnen de huidige capaciteit van de leiding.

Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In de voorliggende situatie ligt het voor de hand om hemelwater zoveel mogelijk af te voeren naar het oppervlaktewater van de Oude Rijn.

4.6.3 Watertoets

In het kader van de watertoets is afstemming geweest met de provincie inzake het waterbeheer van de provinciale vaarweg Oude Rijn. Per e-mail van 29 januari 2021 heeft de provincie een advies gegeven over dit plan. In dit advies wordt gewezen op de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Hierin staan enkele bepalingen omtrent de vrijwaringszone langs provinciale vaarwegen art 6.19 en een verbodsbepaling (met vergunningsmogelijkheid) voor het maken van werken langs de oever van de Oude Rijn (activiteit in de provinciale infrastructuur) in artikel 3.19 lid 1 onder b. De aanwezige oevervoorziening langs de Oude Rijn is een damwand met een betonnen kop. De damwand is verankerd door middel van ankerstangen en ankerpalen die om de 3,00 meter aan de damwand zijn bevestigd. In een strook langs de vaarweg van circa 3,00 meter breedte achter de oeverconstructie, zijn deze ankerstangen aanwezig. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 10,00 meter (en meer) van de oeverconstructie. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor de instandhouding van de vaarweg en de oever en met het vlotte en veilige scheepvaartverkeer.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per e-mail van 29 januari 2021 advies uitgebracht over het plan. In het advies is het plan als vergunningplichtig aangemerkt omdat de woningen in de beschermingszone staan van de regionale waterkering. Zodra men een kelder onder de woning verlangt zal met een dwarsprofiel moeten worden aangetoond dat het profiel van vrije ruimte niet wordt doorsneden. Het terrein ligt op boezem niveau. Geadviseerd wordt om het hemelwater af te koppelen en te lozen op de Oude Rijn.

Het plan bevat geen kelder en bij de realisatie van het plan wordt het hemelwater afgekoppeld en geloosd op de Oude Rijn. Vanwege de ligging in de kern- en beschermingszone wordt een watervergunning aangevraagd. Op voorhand zijn er vanuit het aspect water geen belemmeringen te verwachten. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het hoogheemraadschap dit bevestigd en te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan en het verlenen van de omgevingsvergunning. De watergerelateerde aspecten zijn goed behandeld. Voor de werkzaamheden is wel een watervergunning nodig.

4.7 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017. De wet regelt onder andere de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

Voortkomend uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn gebieden aangewezen als Natura 2000-gebied. Deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming behoeven. Per lidstaat zijn regels gesteld ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden. De bescherming van Natura 2000-gebieden op Nederlands grondgebied is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald, zowel van de aanlegfase (het bouwen van de gebouwen) als voor de gebruiksfase. Voor plannen die geen toename aan stikstof of zelfs een afname aan stikstof tot gevolg hebben, geldt dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Quickscan flora en fauna

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Hierna worden conclusies en aanbevelingen uit het advies opgesomd:

Natuurgebieden H.3	Gevolgen voor gebieden
Natura2000 §3.2.1	
- Habitattypen	Natura 2000-gebied 'De Wilck' (5,9 km) hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied en de omvang van de ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening niet nodig.
- Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie/verordening	Nee

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen voor beschermde soorten
Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Egel, Haas, Konijn, Wezel/Hermelijn, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora §4.2	Nee
Jaarrond beschermde nesten §4.3.1	Nee
Vissen §4.3.2	Nee
Reptielen §4.3.4	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Ja, de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen kan niet worden uitgesloten.
Overige soorten §4.3.7	Nee

Soortgroep H.4	Vereiste maatregelen
Vogels §4.3.1	Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Amfibieën §4.3.3	Er dient voorkomen te worden dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende
	de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
Vleermuizen §4.3.6	Aanvullend vleermuisonderzoek is noodzakelijk.

Tabel: Uitkomsten quickscan flora en fauna

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de gemeente Alphen aan den Rijn. Er is geen sprake van het kappen van houtopstanden. De herplantplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming is daarom niet aan de orde.

Uit de resultaten van de quickscan flora en fauna blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen. Risico's op overige beschermde soorten kunnen worden uitgesloten evenals effecten op beschermde natuurgebieden.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd om de aanwezigheid van vleermuizen te kunnen uitsluiten of bevestigen. Tijdens de veldbezoeken zijn de vleermuissoorten Gewone dwergvleermuis, Rosse vleermuis en de Meervleermuis waargenomen.

- Zomer- en kraamverblijfplaatsen: Uit de eerste drie vleermuisonderzoeken is gebleken dat de vleermuizen geen contact maken met de woning in het plangebied. Er zijn geen in- en uitvliegbevingen door vleermuizen waargenomen. Hiermee kan de aanwezigheid van kraam- en zomerverblijven van vleermuizen in de woning worden uitgesloten.
- Paarverblijf- en zwermplaatsen: Tijdens de vleermuisonderzoeken met betrekking tot de paarverblijven zijn twee avondbezoeken uitgevoerd. Tijdens deze veldbezoeken is gebleken dat de vleermuizen geen contact maakten met de woning. De aanwezigheid van paarverblijven kan worden uitgesloten. Er is baltsactiviteit van gewone dwergvleermuizen waargenomen maar deze had plaats bij de grote beuk en de bomen in de groenstrook bij het huis op Gnephhoek 19, buiten het plangebied. Er is geen zwermactiviteit in het plangebied waargenomen.
- Foerageergebied: Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied. Er werd van het plangebied wel gebruik gemaakt om te foerageren, maar in de omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig.
- Meervleermuis: Het plangebied ligt, gescheiden door een smalle groenstrook en fietspad, langs de Oude Rijn. De Oude Rijn is een belangrijke vlieg- en trekroute voor de Meervleermuis die één van de doelsoorten van het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is. De Meervleermuis is een zeer lichtgevoelige soort. Tussen zonsondergang en zonsopgang mag er geen verstoring van de vliegroute plaatsvinden door verlichting om effect op de populatie te voorkomen. De verlichting tijdens de slooffase, de bouwphase en het uiteindelijk gebruik mag van maart tot en met oktober niet over het water van de Oude Rijn schijnen.

Nadere voorwaarden bij uitvoering werkzaamheden (aanbevelingen)

Op basis van dit aanvullend ecologisch onderzoek zijn aanbevelingen gedaan. Bij de uitvoering van de beoogde ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het volgende:

- Mitigerende maatregelen: Het groen rond het huis trekt vleermuizen aan om te foerageren. Voor de vleermuizen en voor de bewoners van de nieuwe bebouwing verdient het de aandacht om dit groen waar mogelijk te behouden of opnieuw aan te planten. In dat kader van duurzaamheid past aandacht voor behoud en herstel van biodiversiteit. Het is gewenst natuurinclusief te bouwen en een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen :
 - a. Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder de onderste twee rijen dakpannen. Dus geen vogelschroten aanbrengen.
 - b. Voor de Gierzwaluw worden twee holle inbouwstenen hoog ingemetseld in de zijgevels.
 - c. Voor vleermuizen worden twee kasten ingemetseld in de spouw. Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatzvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergvleermuis.
- Voorzorgsmaatregelen: Binnen het plangebied zijn bomen en struiken aanwezig waarin algemene broedvogels kunnen gaan broeden. Deze vegetatie kan daarom het beste verwijderd worden buiten het broedseizoen van vogels (grofweg van

half maart tot half juli). Als er een vogel aan het broeden is, mag deze niet verstoord worden totdat de jongen uitgevlogen zijn.

Met inachtneming van deze conclusies en nadere voorwaarden zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Stikstof

De Wet natuurbescherming (hierna ook wel Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Er dient getoetst te worden of een ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor een toename van stikstofdepositie. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering is op 1 juli 2021 in werking getreden. Via het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering, waarin de stikstofwet verder is uitgewerkt, geldt per 1 juli een vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten omdat de emissies tijdelijk en beperkt zijn. De aanlegfase hoeft niet langer te worden berekend. Een berekening voor de gebruiksfase blijft wel nodig.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Aan de hand van het 'Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie' kan bij kleine woningbouwontwikkelingen bepaald worden of de berekening voor het betreffende initiatief noodzakelijk is. Het initiatief betreft de bouw van twee woningen. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is 5,9 km. De grenswaarden conform de tabel uit het stroomschema is vijf vrijstaande woningen bij 5500 meter. Het aantal woningen is lager dan de grenswaarde. Er is geen stikstofdepositieberekening nodig.

4.9 Archeologie

Rijksbeleid

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodem ingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Met ingang van juli 2016 (Erfgoedwet) is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Erfgoedwet behelzen o.a. het meewegen van archeologie in de besluiten op het gebied van de ruimtelijke ordening (zoals omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen.

De Erfgoedwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemversturende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze voorschriften kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de

vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste maatregel de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

Provinciaal archeologisch beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het rijksbeleid op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen. De aandachtsgebieden op het gebied van archeologie zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Hierin zijn verschillende zones aangemerkt als provinciaal belang. De Romeinse Limes is er hier één van (kaart 12 van de Verordening ruimte). Het gehele plangebied valt binnen de Limeszone. Voor de Limeszone geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter onder het maaiveld. Gemeenten hebben de mogelijkheid beredeneerd af te wijken van deze criteria.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in 2014 de archeologische verwachtingen- en beleidskaart laten opstellen. De kaarten en het daarmee samenhangende beleid is vastgesteld in het op 28 maart 2019 vastgestelde bestemmingsplan Parapluplan Archeologie. Het planvoornemen is getoetst op basis van deze kaarten. Aan de hand van de verwachtingen- en beleidskaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Wanneer een archeologisch onderzoek niet verplicht is, zijn er geen belemmeringen van archeologische aard voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wanneer een archeologisch onderzoek verplicht is, dienen verschillende stappen van onderzoek en besluitvorming gevolgd te worden. Deze stappen worden beschreven in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Volgens het geldende 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld op 28 maart 2019, beschikken de gronden van het plangebied over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Met de herontwikkeling worden deze normen overschreden. Er is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd om de archeologische waarde vast te stellen. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven:

Op basis van het opgestelde archeologische verwachtingsmodel kon worden ingeschat dat binnen het onderzoeksgebied archeologische sporen kunnen worden aangetroffen. Het onderzoeksgebied maakt deel uit van de stroomrug van de Oude Rijn. Hier kunnen geul- en oeverafzettingen worden aangetroffen, gerelateerd aan de Oude Rijn. Deze afzettingen werden inderdaad aangetroffen. Op basis van de gegevens van het door SOB Research uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat ter plaatse van het onderzoeksgebied een heterogeen, verstoord pakket klei, op (klei-)Afzettingen van Tiel, op (klei-)Afzettingen van Tiel bestaand uit klei en zandlaagjes aanwezig zijn.

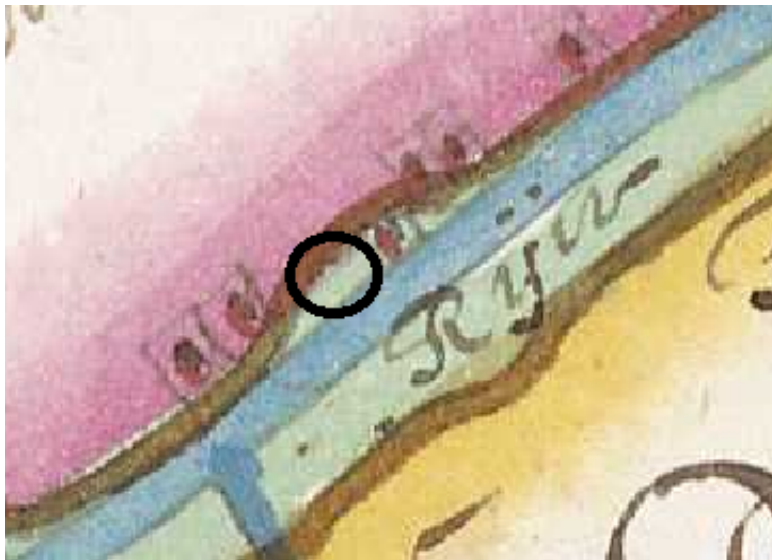
Dit betekende dat zich, op basis van de geologische opbouw, ter plaatse van het onderzoeksgebied archeologische sporen konden bevinden uit de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd. In iedere boring werden archeologische resten aangetroffen die konden worden gerelateerd aan bebouwing uit de negentiende en twintigste eeuw. Daarnaast werden in drie boringen op een diepte tussen 0.70 en 1.10 meter beneden maaiveld niet duidelijk nader te dateren archeologische indicatoren aangetroffen (mogelijk Middeleeuwen – Nieuwe Tijd). Deze archeologische indicatoren konden niet direct worden gerelateerd aan de aanwezigheid van bekende bebouwing uit de negentiende en twintigste eeuw.

De nieuw te bouwen woning zal deels ter plaatse van de huidige, af te breken woning worden gebouwd, maar grotendeels ten oosten van deze woning (zie Afbeelding 12). Op basis van de onderzoeksresultaten kan niet worden uitgesloten dat er relevante archeologische waarden aanwezig zijn, op een diepte tussen 0.70 en 1.10 meter beneden maaiveld. Deze archeologische waarden kunnen door de voorgenomen werkzaamheden worden aangetast. Het doorvoeren van een planaanpassing, waardoor de archeologische sporen intact (*in situ*) bewaard kunnen blijven, lijkt geen haalbare optie te zijn. Omdat de resultaten van het uitgevoerde booronderzoek niet voldoende zijn om tot een betrouwbare waardestelling te kunnen komen, kan op basis van deze constatering het volgende worden aanbevolen:

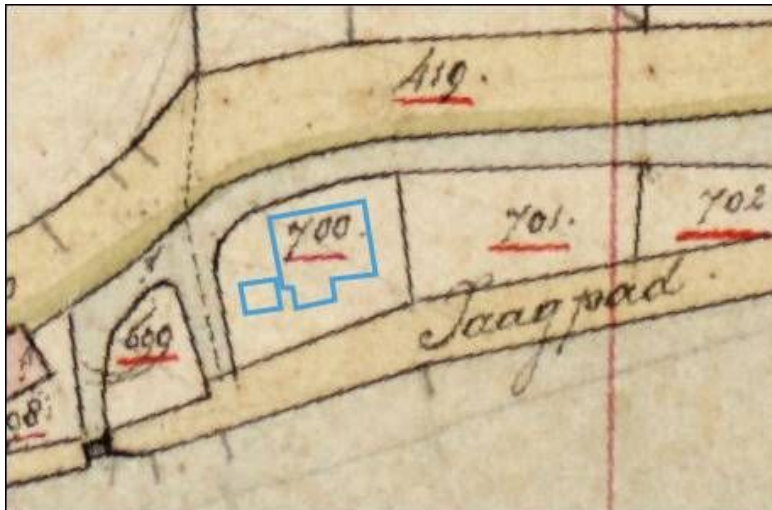
Wanneer in het kader van de woningbouw en de inrichting van het plangebied de bodem dieper dan 0.70 meter beneden maaiveld wordt verstoord door graafwerkzaamheden of heiwerkzaamheden, dienen de te verstoren delen van het plangebied door middel van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven nader op de aanwezigheid van archeologische waarden onderzocht te worden. Voorafgaand aan dit Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat wordt goedgekeurd door het Bevoegd Gezag inzake archeologie.

Archeologisch advies Omgevingsdienst Midden-Holland

Er blijkt tot op gemiddeld 70 cm puin in de bodem aanwezig te zijn, variërend van veel tot weinig. Het puin bestaat uit baksteenresten, slakken, kolengruis en deels uit ondefinieerbaar materiaal. De aanwezigheid van puin kan het gevolg zijn van voormalige bebouwing en het gebruik, maar het kan ook het resultaat zijn van dempingen of ophogingen.



Afbeelding: Uitsnede uit de kaart uit 1615. Plangebied indicatief weergegeven met cirkel



Afbeelding: Uitsnede kadastrale minuut met in blauw de huidige bebouwing.

Op basis van historisch kaartmateriaal is te achterhalen of er bebouwing in het plangebied aanwezig is geweest. De oudst beschikbare kaart dateert uit het begin van de 17^e eeuw en is gemaakt in opdracht van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op deze kaart uit 1615, die hieronder is weergegeven, is bebouwing aanwezig ten oosten van het plangebied. Een kadastrale kaart uit 1811-1832 (ook gemaakt in opdracht van het Hoogheemraadschap) is een stuk gedetailleerder. Hierop is te zien dat ten noorden en ten westen van het plangebied een watergang aanwezig was. Ten zuiden liep het Jaagpad (nu fietspad) en de Rijn. Perceel 700 was aan het begin van de 19^e eeuw in gebruik als bos, voor hakhout.

Er is op basis van de kaarten geen reden om aan te nemen dat er in het plangebied historische bebouwing heeft gestaan. De boringen 2 en 4 uit het archeologisch onderzoek zijn mogelijk gezet in de oude (nu gedempte) watergang. Dit verklaart de aanwezigheid van het puin. Daarnaast verwachten we dat het terrein, voordat er op gebouwd kon worden, is verstevigd en mogelijk opgehoogd met materiaal afkomstig van elders. Hier zal ook wat puin doorheen hebben gezeten.

Op basis hiervan wordt verwacht dat op het perceel geen intacte waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Meer onderzoek is derhalve niet zinvol. Voor wat betreft archeologie zal dit verder worden vastgelegd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Vanuit het aspect archeologie zijn er zodoende geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij ruimtelijke procedures. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een plangebied/plangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart (april 2018) van de gemeente Alphen aan den Rijn geeft een overzicht van de vele honderden waardevolle landschappen, landschapselementen, gebouwde objecten en stedenbouwkundige deelgebieden die

Alphen aan den Rijn karakter geven. De cultuurhistorische waardenkaart is bedoeld als basis voor toekomstig cultuurhistorisch beleid van de gemeente, waaronder planologische borging. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat de dijk Gnephoek een waardevol ensemble is van historische dijk, oude dijkbebouwing en aanwezig historisch groen. Tracé en beplanting is waardevol en het deel van de dijk dat herkenbaar is in profiel en relief. De beoogde ontwikkeling ziet op de sloop van een vrijstaande woning en de realisatie van twee halfvrijstaande woning op deze locatie. Het ensemble van de dijkbebouwing en de relatie met de historische dijk wordt hiermee niet structureel veranderd. Daarnaast is in het plangebied geen specifieke aanduiding opgenomen. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling eventuele monumentale of cultuurhistorische waarden niet aantast.

Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie (ontwerp)

Om de aanwijzing van de monumentale status van panden en de bescherming van erfgoed ruimtelijk te verankeren is de Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie in voorbereiding genomen. Deze verordening geeft duidelijkheid aan eigenaren van erfgoed over wat wel en niet mogelijk is. Op basis van de verbeelding blijkt dat het plangebied geen dubbelbestemming heeft op het gebied van cultuurhistorie. Dit betekent dat er vanuit de paraplubeheersverordening geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Toetsing beoogde ontwikkeling

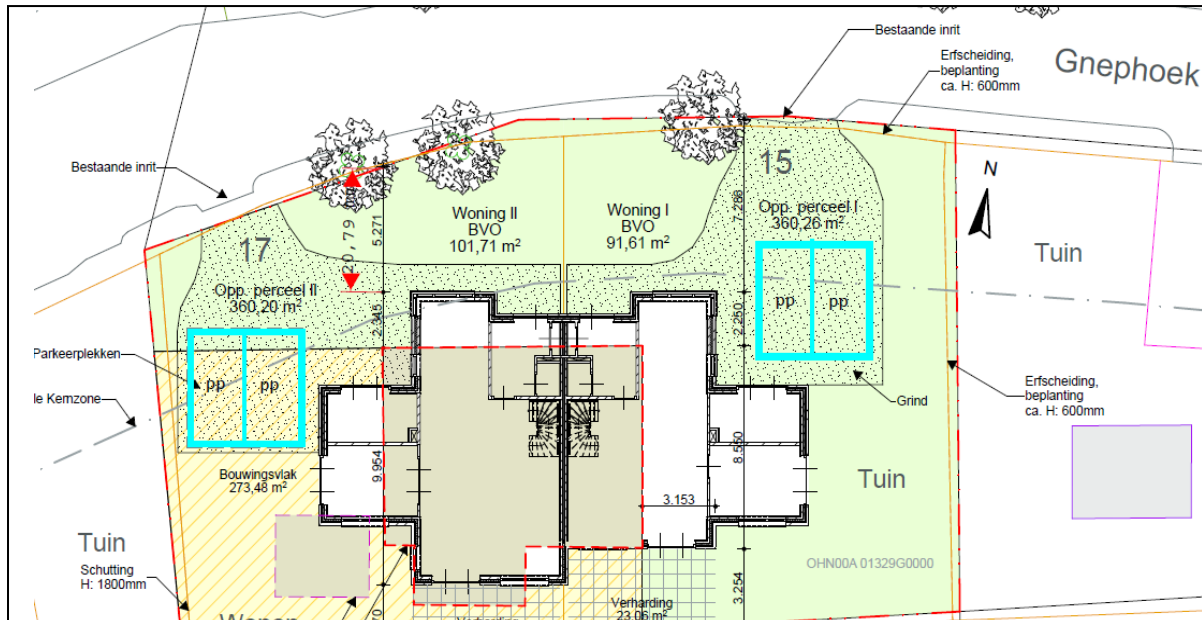
De planlocatie blijft direct ontsloten op de Gnephoek en maakt gebruik van de bestaande twee uitritten. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen uit publicatie 317 van het CROW. De beoogde ontwikkeling van woningen in gebiedstype weinig stedelijk gebied levert een verkeersgeneratie op van gemiddeld 7,8 motorvoertuigen per etmaal. De verwachte verkeersgeneratie ligt daarmee maximaal rond de 15,6 motorvoertuigen per etmaal. De door het planvoornemen gegenereerde extra verkeer is relatief beperkt in relatie tot de capaciteit van de Gnephoek (circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal bij twee richtingen 30 km/u). Te meer omdat in de bestaande situatie al een woning aanwezig is. De verkeersgeneratie leidt zodoende niet tot problemen qua capaciteit en verkeersveiligheid.

Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de beleidsregel Parkeren en parkeervoorzieningen 2020 zijn de actuele parkeernormen opgenomen voor de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor dorpen en buitengebieden gelden specifieke normen voor woningen op basis van het aantal GBO in m2.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het bouwplan bestaat uit twee halfvrijstaande koopwoningen met een GBO van respectievelijk 160 m² en 168 m². Voor gebieden buiten de bebouwde kommen geldt een parkeernorm van 1,8 en 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op het perceel is in ieder geval ruimte voor twee parkeerplaatsen per woning. Beide percelen krijgen een uitrit op de Gnephoek. Hieronder is de situering van de parkeerplaatsen en de uitritten aangegeven:



Afbeelding: Situering parkeerplaatsen (blauw) met bijbehorende uitritten

Hiermee wordt voldaan aan de vereiste dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt aangelegd. Op het gebied van verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.12 Bedrijven en milieuzonering

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. Hoe

gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'. Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een 'gemengd gebied' in de zin van de VNG-brochure door de afwisseling van woningen, agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid en de ligging in twee geluidszones van gezoneerde industrieterreinen. In het plangebied en directe omgeving zijn de volgende bedrijven gevestigd:

adres	omschrijving	cat.	richtafstand	feitelijke afstand
Gnephoek 26	betonwarenfabriek	4.1	100 meter	60 meter
Gnephoek 24-A	intensieve veehouderij	3.1	30 meter	50 meter
Gnephoek 24	melkveehouderij	3.1	30 meter	75 meter

Tabel: Overzicht omliggende activiteiten

Uit dit overzicht blijkt dat niet wordt voldaan aan de richtafstand ten aanzien van de aangrenzende betonwarenfabriek. De twee halfvrijstaande woningen worden op dezelfde plaats als de huidige planologisch vastgelegde woning gerealiseerd. De afstand ten opzichte van het bedrijf blijft gelijk, waardoor er geen extra belemmeringen zijn voor dit bedrijf als gevolg van deze ontwikkeling. Er liggen daarnaast woningen op korte afstand van dit bedrijf, waarmee deze woningen maatgevend zijn voor de milieuvergunning.

Aan de andere zijde van de Gnephoek liggen twee veehouderijen. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een minimale richtafstand in een gemengd gebied van 30 meter. De afstand van de projectlocatie ten opzichte van de stallen voldoet hieraan. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissie contouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor het verlenen van een milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij, zoals varkens en pluimvee. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal aan te houden afstanden. De wettelijke normen voor de te hanteren minimale afstand tussen geurgevoelige objecten en dierverblijven met dieren zonder geuremissiefactor geldende volgende wettelijke afstanden:

- binnen de bebouwde kom: 100 meter

- buiten de bebouwde kom: 50 meter

Voor beide bedrijven geldt een wettelijke afstand van 50 meter. De afstand van de nieuwe woning tot aan de dierenverblijven bedraagt respectievelijk 50 en 75 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste afstand. Het aspect bedrijven en milieuzonering en meer specifiek het aspect geur vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2015 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,4. In 2020 wordt deze verder aangescherpt en streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltype. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0€ / m² bvo.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Provinciaal energiebeleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het plangebied is gelegen binnen een stedelijk lint. Ten aanzien hiervan geldt dat bij de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Gemeentelijk energiebeleid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. De gemeente benadert en stimuleert woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, architecten en aannemers om aan de richtlijnen van Duurzaam Bouwen te voldoen. Het software instrument 'GPR-Gebouw' wordt gratis ter beschikking gesteld door de Gemeente, via de ODMH. Dit instrument ondersteunt de realisatie van duurzaam bouwen. Het programma berekent hoe gebouwen (woningen, kantoren en scholen) presteren op energieverbruik, milieubelasting, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en maakt keuzemogelijkheden inzichtelijk. Het resultaat wordt in cijfers van 1 tot 10 uitgedrukt. Bij nieuwbouw is energie efficiënte (en koolstofarme) energievoorziening het uitgangspunt. De gemeentelijke ambitie is een GPR-score van 7.0.

In het hiervoor beschreven beleidskader is het duurzaamheidsprogramma van de gemeente Alphen aan den Rijn beschreven, welke leidend is voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. Voor nieuwbouw geldt de verplichting om woningen aardgasloos aan te leggen en ten minste energieneutraal te realiseren, in het beste geval energieleverend. Voor de verwarming van woningen wordt een duurzame verwarming met warmtepompen geadviseerd. De energiehuishouding van de bestaande woningvoorraad van woningcorporaties en van particuliere eigenaren is verduurzaamd door energiebesparende maatregelen en zonnepanelen op daken. Daarnaast worden een groene inrichting van de tuinen, open bestrating en groene daken geadviseerd om wateroverlast door klimaatverandering te voorkomen.

GPR Gebouw

Bij planontwikkeling wordt geadviseerd om de aanvrager een GPR-berekening te laten uitvoeren. GPR Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door de GPR Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. GPR Gebouw kan ook gebruikt worden om bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw betreffende de woningen worden prestaties zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De gemeente Alphen aan den Rijn streeft naar duurzame ontwikkelingen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij dit streven. De woningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Tijdens de verdere ontwikkeling van de woningen zal aandacht worden besteed aan de GPR. Met behulp van het door de gemeente aangeboden software instrument 'GPR-Gebouw' wordt het toekomstige energieverbruik berekend. In de aanvraag omgevingsvergunning zal de GPR score inzichtelijk worden gemaakt. Daarmee is voor een ieder helder hoe de verschillende thema's scoren. Daarnaast zal bij de nadere uitwerking van de woningen worden afgewogen om verdere duurzaamheidsmaatregelen te treffen zoals het plaatsen van zonnepanelen en het verwarmen van het gebouw met warmtepompen.

4.14 Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. Er is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE (rapport Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Alphen aan den Rijn, Saricon bv, 16S140-VO-02, 12 juli 2016). De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is op het voorkomen van CE. Ten behoeve van de bouw is verder onderzoek naar CE niet noodzakelijk. Indien bij graafwerkzaamheden wordt gestuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

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

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Binnen deze bestemming zijn de woonfunctie en de bebouwingsmogelijkheden geregeld en de bijbehorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen. Tevens zijn aan-huis-gebonden beroepen toegelaten. Op de verbeelding zijn bouwvlakken weergegeven. De maximale goot- en bouwhoogten zijn tevens aangeduid op de verbeelding.

Artikel 4 Waterstaat – Waterkering

De beschermingszone van de waterkering is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van de niet-verstoorde delen van het plangebied. Voor grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanduidingsregels opgenomen ten aanzien van de geluidzone rondom het bedrijventerrein Hoogewaard.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om – onder voorwaarden – af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

Artikel 11 Overige regels

Dit artikel bevat een regeling over parkeren, die overeenkomt met de regeling uit het 'Parapluplan Parkeren'.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Artikel 13 Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een planologische maatregel moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het bouwplan ziet op de realisatie van twee woningen en wordt daardoor als bouwplan aangemerkt. In dat geval is een exploitatieplan benodigd, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor dit planvoornemen is dat het geval. De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Tevens worden de kosten voor de ruimtelijke procedure via deze overeenkomst verhaald. Het kostenverhaal is zodoende voldoende zeker gesteld. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De beoogde ontwikkeling is tevens gelegen op particuliere gronden en wordt door een ontwikkelende partij gerealiseerd. Uit het bovenstaande volgt dat de planologische maatregel in financieel economische zin haalbaar wordt geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn direct omliggende woningen en bedrijven per brief op de hoogte gesteld van voorliggend planvoornemen. Voorafgaand aan en gedurende de bouw zal tevens communicatie plaatsvinden over de geplande bouwactiviteiten.

Wettelijk vooroverleg

Overleg is nodig om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Het overleg is gevoerd met het Waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro). Voor dit plan zijn de volgende reacties ontvangen, waarvan de beantwoording van de gemeente eronder is aangegeven:

Provincie Zuid-Holland

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangemeld bij de provincie middels het elektronisch formulier voor ruimtelijke plannen. Indien belangen van de provincie aan de orde zijn, wordt het plan ook inhoudelijk voorgelegd. Mocht dit leiden tot een inhoudelijke zienswijze dan wordt dat hier opgenomen en van een beantwoording voorzien.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het plan en het verlenen van de omgevingsvergunning. De watergerelateerde aspecten zijn goed behandeld. Voor de werkzaamheden is wel een watervergunning nodig.

Beantwoording:

De gemeente neemt hier kennis van.

Veiligheidsregio Hollands Midden

Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en / of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren, adviseren wij u het volgende:

1. De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt met circa één minuut overschreden. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.
2. Op de daken worden in het kader van de duurzaamheid zonnepanelen geplaatst. Met het plaatsen van zonnepanelen wordt echter extra kans op brand geïntroduceerd. Het treffen van (extra) veiligheidsmaatregelen kan escalatie van de brand verkleinen. Er wordt dan ook verwezen naar Handreiking advies veilige PV systemen van Brandweer Nederland, met daarin aandachtspunten, de toe te passen regelgeving en (brand)veiligheidsadviezen betreffende zonnepanelen op daken.
3. In het bestemmingsplan wordt gesproken over de aanwezigheid van Hoogvliet DC als risicobron in het kader van externe veiligheid (pagina 31). Hoogvliet is echter vertrokken uit het pand, waardoor de contouren (die nu nog wel zichtbaar zijn op de EV Signaleringskaart) als niet relevant kunnen worden beschouwd. Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan op dit punt dan ook aan te passen.

Beantwoording:

1. De gemeente neemt dit advies voor kennisgeving aan.
2. Het advies om (extra) veiligheidsmaatregelen te treffen om escalatie van eventuele brand te verkleinen, is voor kennisgeving aangenomen en doorgeleid naar de betrokken afdeling.
3. De verwijzing naar de contouren van Hoogvliet DC is verwijderd uit het plan.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft van 16 juni tot en met 28 juli 2022 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

1. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Bouwplan Gnephoek 15, Alphen aan den Rijn; SOB Research; projectnummer 1473-0806; juli 2020
2. Ecologisch onderzoek Gnephoek 15-17 Alphen aan den Rijn; Watersnip Advies; projectnummer 21A034; april 2021
3. Akoestisch onderzoek Twee nieuwbouwwoningen Gnephoek 15-17 in Alphen aan den Rijn; Kraaij Akoestisch Advies; projectnummer BP.2109.R01; 30 april 2021
4. Verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek aan de Gnephoek 15 te Alphen aan den Rijn; VanderHelm Milieubeheer B.V.; projectcode HOA80621; 23 juni 2008
5. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Gnephoek 15 te Alphen aan den Rijn; Tritium Advies; documentkenmerk 2201/172/LLU-01; 25 maart 2022
6. Aanvullend ecologisch onderzoek Gnephoek 15-17; Watersnip Advies; projectnummer 21A065; september 2021