

Ruimtelijke Onderbouwing



Steekterweg 78-c kavel 7, Alphen aan den Rijn



Bloemen Architecten B.V.
Architectuur & Bouwmanagement

Opsteller:
Bloemen Architecten B.V.
Wilhelminalaan 18
2405 ED Alphen aan den Rijn

info@bloemen-architecten.nl
www.bloemen-architecten.nl
Telefoon (0172) 49 23 87

Opdrachtgever en exploitant
Aannemingsbedrijf G. Bruijnes BV
Koperweg 27
2401 LH Alphen aan den Rijn
bruijnes@meerdanbouwen.nl
www.meerdanbouwen.nl
Telefoon (0172) 44 40 00

Kenmerk: 0774GA04-DRR05
Versie: 05.
Datum: 18 oktober 2018
Status: Indieningsdocument

Inhoud Ruimtelijke Onderbouwing

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Plangebied.....	3
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	4
1.4 Leeswijzer.....	4
2. Beleidskaders.....	5
2.1 Europees beleid.....	5
2.2 Rijksbeleid.....	5
2.3 Provinciaal en regionaal beleid.....	6
2.4 Gemeentelijk beleid.....	10
2.5 Conclusie.....	12
3. Inventarisatie plangebied.....	13
3.1 Ruimtelijke structuur.....	13
3.2 Functionele structuur.....	14
3.3 Ontwikkelingen en afstemming.....	14
4. Ontwikkelingsvisie.....	16
4.1 Stedenbouwkundige achtergrond.....	16
4.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling.....	16
4.3 Architectonische achtergrond.....	16
4.4 Architectonische ontwikkeling.....	16
4.5 Conclusie.....	16
5. Milieu- en andere planologische aspecten.....	17
5.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).....	17
5.2 Bedrijvigheid.....	17
5.3 Verkeerskundige aspecten.....	18
5.4 Bodem.....	18
5.5 Geluid.....	19
5.6 Externe veiligheid.....	21
5.7 Luchtkwaliteit.....	23
5.8 Duurzaamheid.....	23
5.9 Archeologie.....	24
5.10 Ecologie.....	25
6. Waterparagraaf.....	29
6.1 Kader.....	29
6.2 Invloed van het project op het grondwaterbeheer.....	32
6.3 Conclusie wateraspecten.....	32
7. Juridische en economische aspecten.....	33
7.1 Juridische aspecten.....	33
7.2 Economische aspecten.....	33
8. Afsluitend.....	34
8.1 Afsluitend.....	34
Bijlagen.....	35
Bijlage 1.....	35
Bijlage 2.....	35
Bijlage 3.....	35
Bijlage 4.....	35
Bijlage 5.....	35
Bijlage 6.....	35
Bijlage 7.....	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Sinds 2010 is de locatie Steekterweg 78-c in ontwikkeling. Het perceel werd in het verleden gebruikt door Lubriccoat en door de Nederlandse Bond van Poeliers en Wildhandelaren.

Door middel van een bestemmingsplanwijziging is toestemming verleend om op de locatie 7 woningen te realiseren. Aan deze realisatie werd de voorwaarde verbonden dat de 7e woning pas gebouwd kon worden wanneer het terrein van het naastgelegen bedrijf Wester-Engh BV eveneens een woonbestemming zou krijgen.

In het naderhand opgestelde bestemmingsplan Limes, is voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de 7e woning te realiseren (ontwikkellocatie 11), in combinatie met 5 woningen, te bouwen op de naastgelegen locatie 'Wester-Engh' (ontwikkellocatie 10).

In een reactieve aanwijzing door de provincie Zuid-Holland, zijn ontwikkellocaties 10 en 11 uit het bestemmingsplan Limes gehaald. De wijzigingsbevoegdheid om de locaties om te vormen naar woningbouw is daarmee vervallen.

De samenhang tussen ontwikkellocaties 10 en 11 is duidelijk. Bij vertrek van het bedrijf Wester-Engh is verdere ontwikkeling van de beide locaties tot woningbouw zeer goed mogelijk.

Doel

Inmiddels is voor de locatie 78-d een bestemmingsplan vastgesteld om de bouw van 6 woningen mogelijk te maken.

Deze ruimtelijke onderbouwing is er op gericht om ook voor kavel 7, Steekterweg 78-c, de realisering van een woning mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Beschrijving bestaande situatie

De locatie is gelegen tussen Alphen aan den Rijn en Zwammerdam in. Het project wordt begrensd door de Oude Rijn, de Steekterweg en de naastgelegen percelen Steekterweg 78-d (Wester-Engh) en Steekterweg 78-k ('kavel 6').



Figuur 1.2.1 Luchtfoto van de bestaande situatie (Bing maps)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Bestemmingsplan

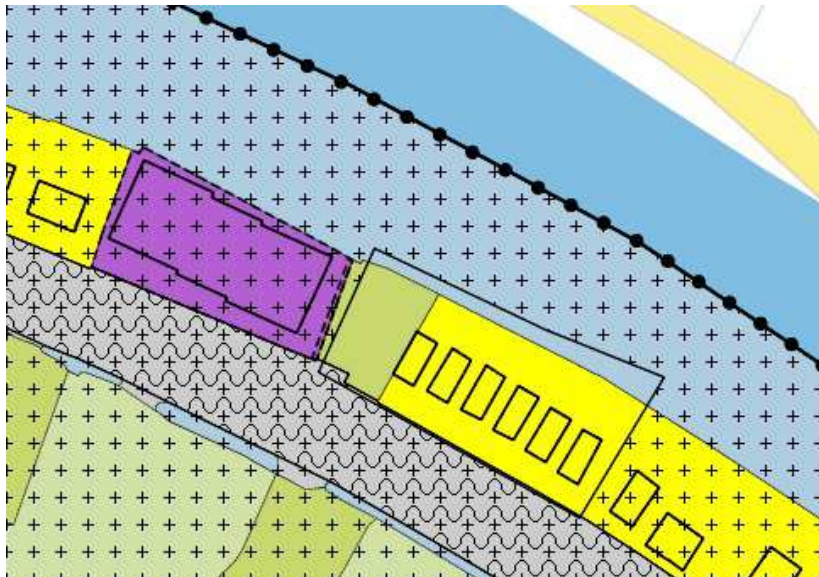
Het vigerende bestemmingsplan voor Steekterweg 78-c kavel 7, betreft het bestemmingsplan Limes, dat op 23 april 2014 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn is vastgesteld.

Het perceel heeft nu de enkelbestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. tuinen;
- b. verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen behorende bij woningen en woonschepen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras ten behoeve van een horecagelegenheid toegestaan met bijbehorende voorzieningen;
- e. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke en cultuurhistorische waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
 1. het bestaande sloten- en verkavelingspatroon;
 2. de openheid van het landschap;
 3. de zichtlijnen vanuit het lint op het achterland;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van deze regels.

De bebouwingsmogelijkheden van het perceel zijn beperkt tot ondergeschikte bouwwerken, als erf- en terreinafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 1 meter, voorzieningen ten behoeve van beplanting tot een maximale bouwhoogte van 2 meter en vlaggenmasten tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.



Figuur 1.3.1 Vigerend Bestemmingsplan Limes (Ruimtelijke Plannen)

Afwijking geldende bestemmingsplan

Het bouwplan voor de realisatie van een woning op kavel 7 is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan omdat er sprake is van een afwijkende bestemming. Deze ruimtelijke onderbouwing is er op gericht om het bouwplan mogelijk te maken.

Te doorlopen procedure

Initiatiefnemer vraagt de uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo te volgen.

1.4 Leeswijzer

Deze Ruimtelijke Onderbouwing bevat de volgende onderwerpen. Hoofdstuk twee gaat in op het huidige ruimtelijke beleid. Hoofdstuk drie is een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied. Hoofdstuk vier bevat de ontwikkelingsvisie. De aspecten op het gebied van milieu en planologie staan in hoofdstuk vijf. Een afzonderlijk hoofdstuk (zes) besteedt aandacht aan water. De juridische-, bestuurlijke- en economische aspecten staan in hoofdstuk zeven. Hoofdstuk acht besteedt aandacht aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beleidskaders

Het grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn ligt in het Groene Hart. Dit is een Nationaal Landschap. Het vormt een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied houdt dit in dat een groot aantal beleidskaders van kracht is. Deze kaders komen van diverse bestuursniveaus, zoals Rijk, provincie en regio. Bij enkele onderwerpen speelt ook regelgeving op Europees niveau. De belangrijkste regelingen komen hierna aan de orde.

2.1 Europees beleid

EG-vogelrichtlijnen

In deze regeling uit 1979 is voorgeschreven dat de lidstaten van de Europese Unie enkele beschermende maatregelen moeten nemen:

- voor alle vogelsoorten moet er een gevarieerd leefgebied van voldoende omvang worden behouden of gerealiseerd;
- voor sommige vogelsoorten moeten de daarvoor geschikte gebieden worden aangewezen als vogelbeschermingszone. Welke gebieden dit betreft is aangegeven in de IBA-lijst (IBA = Inventory of Bird Areas);
- een verbod vogels te vangen en eieren te rapen (behoudens uitzonderingen).

EG-habitatrichtlijnen

Deze regeling uit 1992 heeft de opzet dat de lidstaten van de Europese Unie lijsten opstellen van in hun land gelegen gebieden die bescherming verdienen vanwege de daarin aanwezige natuurwaarden. Binnen deze gebieden is alleen bebouwing mogelijk als er geen schade voor de te beschermen natuur te verwachten is evenals er dringende reden van groot openbaar belang bestaat om een bepaald bouwplan te realiseren. Hiervoor moeten dan wel compenserende maatregelen worden genomen.

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd (Verdrag van Malta). Het verdrag voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit door het archeologische erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. Het verdrag is vertaald in de Erfgoedwet. Op basis hiervan moet in een bestemmingsplan rekening worden gehouden met de aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Het archeologisch (voor) onderzoek komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (EKRW) is in oktober 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en de Europese raad. Artikel 1a geeft de betekenis van de richtlijn aan:

"Doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van land oppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater in de Gemeenschap, waarmee aquatische ecosystemen en, en wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestrische ecosystemen en wetlands die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, beschermd en verbeterd worden."

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Wel draagt het voorliggende bestemmingsplan bij aan de ambitie van het Rijk om het bestaand stedelijk gebied verder te verdichten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Gelet op de kleinschaligheid van de voorliggende ontwikkeling (toevoeging van 1 woning) is het plan niet aan te merken als een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De voorliggende ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is (artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro).

Bij de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Steekterweg 78-c kavel 7, zijn geen functies of activiteiten betrokken die strijdig zijn met de beleidspunten uit de SVIR, het Barro en/ of de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De VRM heeft betrekking op de vraag om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Wel is het plangebied in het Programma Ruimte aangemerkt als bestaande bebouwde ruimte. De zone tussen de Steekterweg en Oude Rijn is daarbij aangewezen voor de uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor bedrijventerreinen.

De bedrijvenzone tussen de Steekterweg en Oude Rijn is de afgelopen jaren geleidelijk getransformeerd van een bedrijvenstrook met overwegend bedrijvigheid naar een woonlint met enkele verspreid liggende (kleinschalige) bedrijven. Dit sluit aan bij de strategie om in de Oude Rijnzone ruimte te bieden aan nieuwe woningen en kleinschalige nieuwe bedrijvigheid, alsmede het behoud van bestaande kleine bedrijven. Grotere bestaande bedrijven worden bij voorkeur verplaatst naar een bedrijventerrein elders. In de planontwikkeling van Steekterweg 78 a-c is dit de basis geweest van de ontwikkeling. De bestaande bedrijfsbebouwing (indertijd bekend als Poelier Ruardy) is gesloopt en de locatie verdeeld in 7 woningbouw kavels.

In de planvorming is de voorwaarde opgenomen dat de 7e kavel ontwikkeld wordt, zodra de naastgelegen locatie 'Wester-Eng' tevens zou worden ontwikkeld tot woningbouwlocatie. Gezien de recent aangevraagde bestemmingswijziging voor deze locatie, is het moment gekomen om de ontwikkeling van de 7 kavels aan de Steekterweg 78 a-c af te ronden.

Door de ontwikkeling van kavel 7 kan invulling gegeven worden aan de ambities zoals omschreven in de transformatievisie voor de Oude Rijn zone. De ontwikkeling maakt het mogelijk om een 'open venster' richting de Oude Rijn te creëren. Door dit open venster ontstaat een doorzicht vanuit de Steekterweg op de Oude Rijn. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit, in samenhang met de ontwikkeling van Steekterweg 78-d, weer in ere hersteld.

In onderhavig geval gaat het om de afronding van een kleinschalige ontwikkeling. In het plan wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke aansluiting op de gebieds- en architectonische kenmerken uit de omgeving. Hierdoor sluit de ontwikkeling prima aan op de richtpunten zoals bedoeld in dit onderdeel van de provinciale visie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening toe en heeft deze aangevuld. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

In onderhavig geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, bestaande uit het afronden van de herontwikkeling van een voormalig poeliersbedrijf naar een bescheiden woningbouwplan. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van 1 woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 16 september 2015, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. Het plan voorziet in een lokale behoefte. Hierdoor heeft de ontwikkeling slechts een zeer geringe invloed op de regionale woningmarkt. Zodoende is een positief en gemotiveerd advies van de regio niet benodigd.

De ontwikkeling maakt een herstructurering en transformatie mogelijk in bestaand stads- en dorpsgebied. Het voorliggende plangebied is gelegen in de Oude Rijnzone, een oud bebouwingslint tussen Alphen aan den Rijn en Zwammerdam. De zone tussen de Steekterweg en de Oude Rijn, waarin ook het voorliggende plangebied is gelegen, is vrijwel geheel bebouwd. Derhalve kan gesproken worden van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Bovendien is de Oude Rijnzone in kaart 1 behorende bij het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland aangemerkt als bestaande bebouwde ruimte. Deze gronden zijn bestemd voor transformatie, herstructurering en verdichting. De voorliggende ontwikkeling voorziet hierin.

Gelet op het voorgaande wordt het bouwplan passend geacht binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 2.2.1, lid 1 van de Verordening ruimte (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toelichting Verordening Ruimte

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moet voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/ of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het gebied aangeduid als 'lint' en 'rivierdijk', terwijl het plangebied op kaart 1 (Beter benutten bebouwde ruimte) is aangeduid als 'bestaande bebouwde ruimte'.

Linten

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat het karakter van het lint als zodanig herkenbaar blijft. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst. Bij nieuwe kleine ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Omdat de voorliggende ontwikkeling kleinschalig is en de maat, schaal en korrel van de beoogde bebouwing aansluit bij de karakteristiek van het lint, wordt het bestaande karakter behouden. Kenmerkend voor polderlinten is dat de achterzijde van de bebouwing direct contact met het landschap maakt en de voorzijde naar de openbare weg is gericht. De toekomstige bebouwing wordt daarom gelijkwaardig aan kavels 1 tot en met 6 vormgegeven. Dat betekent dat de bebouwing zich niet alleen naar de weg presenteert, maar eveneens richting het landschap. Door de ontwikkeling in samenhang met de naastgelegen ontwikkeling, Steekterweg 78-d (Wester-Engh), wordt een doorzicht op de Oude Rijn mogelijk gemaakt. Daarmee wordt visueel contact met het water vanaf de Steekterweg mogelijk en worden de kwaliteiten van het achterliggende landschap zichtbaar gemaakt.

Rivierdijken

De dijken zijn lijnvormige, herkenbare structuurdragers in het landschap met als primaire functie het keren van water. Met name in het veengebied is sprake van dichte lintbebouwing op of aan de dijk. Het doorgaand profiel van de dijk is een belangrijk uitgangspunt. Dit draagt bij aan het herkenbaar en begrijpbaar houden van de dijk. Het ritme langs de dijk met afritten, bebouwing, afwisselend open-dicht et cetera kan houvast geven voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, evenals het dwarsprofiel van de dijk en bijbehorende bebouwing. De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen het bestaande lint. Het doorzicht vanaf de dijk op het achterliggende landschap wordt versterkt.

Kroonjuweel Aarlanderveen en molenviergang

Direct ten noorden van het plangebied ligt Kroonjuweel Aarlanderveen en de molenviergang. Het gebied van de molenviergang Aarlanderveen is een karakteristiek voorbeeld van een lintdorp op oude bovenlanden, omgeven door droogmakerijen. Het hoogteverschil hiertussen is markant. Het cultuurhistorisch waardevolle lintdorp Aarlanderveen, een oorspronkelijk in het midden van het veengebied aangelegde ontginningsas, bleef gespaard toen het omringende veen werd vergraven. Onderdeel van de ruimtelijke eenheid is de molenviergang die de droogmakerij bemaalt. De herkenbaarheid en samenhang van de open droogmakerijen, dijken, bebouwingslint Aarlanderveen, molenviergang en omgeving dient te worden gewaarborgd. Het contrast tussen bovenland en droogmakerijen dient behouden te blijven dan wel versterkt te worden. Het contact met het water en het achterliggende landschap (met de molenviergang) wordt vergroot. Het behoud van de onbebouwde zone direct ten westen van het plangebied draagt hier in belangrijke mate aan bij. De relatie met het achterliggende gebied (Aarlanderveen en molenviergang) wordt met het voorliggend plan versterkt door zichtlijnen aan te brengen.

Vaarwegen

Het voorliggende plangebied is gelegen aan een provinciale vaarweg Oude Rijn. Conform artikel 2.1.8 van de Verordening Ruimte dient in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden grenzend aan een provinciale vaarweg, rekening te worden gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

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

Aan de bovengenoemde criteria wordt voldaan. Gelet op het betrekkelijk rechte vaarwegvak (er is sprake van een flauwe bocht) is een vrijwaringszone van 10 meter voldoende. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt de waterbeheerder om advies gevraagd.

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De gemeenten in de Rijnstreek, waaronder de gemeente Alphen aan den Rijn, zijn vanaf 2011 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelf bindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van structuurvisies en bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en nationale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit. Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een topwoonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

De voorliggende woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de uitwerking van de eerstgenoemde kernbeslissing om in de aaneengesloten stedelijke agglomeratie van Holland Rijnland netto 40.000 woningen te bouwen in de periode tot 2020, teneinde te kunnen voorzien in de regionale behoefte. Het merendeel van deze behoefte wordt opgevangen in de aaneengesloten stedelijke agglomeratie van Katwijk tot en met Leiden en Alphen aan den Rijn. De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan deze ambitie en voorziet in een kleinschalig, landelijk woonmilieu in de Oude Rijnzone.

Regionale woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

De samenwerkende gemeenten in de regio presenteren in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 (vastgesteld 28 oktober 2009) hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt. De visie is voortgekomen uit de behoefte aan het afstemmen van nieuwbouw- en herstructureringsplannen. De woonvisie maakt inzichtelijk welke kwantitatieve en kwalitatieve vragen er in de woningmarkt leven en hoe de woningbouwplannen daarop kunnen aansluiten. De visie draagt bij aan versterking van de woonkwaliteiten in de Randstad en sluit aan bij verschillende bovenregionale visies, zoals Randstad 2040, de verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel en de woonvisie van de provincie Zuid-Holland. Daarnaast wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met andere parallelle beleidstrajecten en ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

Volgens de visie willen de regiogemeenten en Holland Rijnland voldoende woningen bouwen om de in de Regionale Structuurvisie gehanteerde groei van de regionale woningbehoefte op te vangen. Er wordt ingezet op een passend aanbod aan woningen en woonmilieus. Om een passend aanbod te creëren als antwoord op de woningvraag van alle doelgroepen betekent dit: meer onderscheidende woonmilieus en een grotere variatie aan woningen. De geplande ontwikkeling aan de Steekterweg voorziet in een uniek woonmilieu aan de Oude Rijn en sluit daarmee aan bij de ambitie uit de regionale woonvisie om meer onderscheidende woonmilieus te creëren.

Conclusie

De afronding van de ontwikkeling van Steekterweg 78 a-c, kavel 7, past binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van het intensiveren van de bestaande bebouwde ruimte. Voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze planontwikkeling past qua aard en schaal bij wat er al is in de directe omgeving aan de Steekterweg. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

De ontwikkeling past binnen de regionale structuurvisie en sluit aan bij de regionale woonvisie. Mitsdien is deze ontwikkeling in overeenstemming met de provinciale en regionale belangen.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'De stad van morgen'

Op 11 juli 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'De stad van morgen' vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de ontwikkeling van Alphen aan den Rijn tot 2031; een intense stad met zorgvuldig ingepaste ruimtelijke ontwikkelingen en een diversiteit aan leefstijlen, functies en voorzieningen. De entrees van de stad, de stadsranden en de stedelijke kwaliteit van de vervoersassen benadrukken de zorgvuldige inpassing in het stedelijk weefsel en het contrast met de dorpen en het landschap.

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

De opgaven voor de intense stad worden vertaald in:

- de realisatie van de integrale ontwikkelzone;
- het toekomstbestendig maken van wijken in Alphen Noord en Zuid;
- het verbeteren van stedelijke kwaliteit van de vervoersassen en het ontwerpen van stadsranden;
- de realisatie van een kwalitatief hoogwaardige, gebruiksvriendelijke en sociaal veilig ingerichte openbare ruimte.

Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in de structuurvisie. De ambities ten aanzien van de Oude Rijnzone zijn vastgelegd in de Transformatievisie Oude Rijnzone.

Transformatievisie Oude Rijnzone

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

In de Transformatievisie Oude Rijnzone wordt de transformatieopgave verder uitgewerkt. Zoals gezegd, gaat het daarbij om het versterken van ecologische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. Dit in combinatie met een goed samenhangend infrastructureel en stedelijk netwerk. Dit netwerk strekt zich uit van Woerden in het oosten via Bodegraven en Alphen naar Groenendijk in het westen.

Een belangrijk doel van de transformatie is het herstructureren van de rivieroever. Dit door de ruimtelijke kwaliteit en het leefklimaat te verbeteren en de bestaande cultuurhistorische waarden in ere te herstellen. Hiervoor zijn maatregelen nodig op het gebied van ontsluiting, verplaatsing van bedrijvigheid en het herstellen van de relaties tussen bebouwing en groen. Hiervoor kunnen kernen zeer beperkt uitbreiden.

Een belangrijk deel van de benodigde ruimte wordt echter gevonden in een herschikking van functies. Voor de zone tussen de Steekterweg en de Oude Rijn is een revitalisering van de rivieroever voorzien.

Dit houdt in dat bestaande, verrommelde kavels met bedrijfspanden worden gesaneerd en worden omgezet naar woningen. Bij de planvorming wordt niet alleen gekeken naar verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit, maar ook naar het verbeteren van de relatie met de Oude Rijn.

Door de voorgenomen ontwikkeling van Steekterweg 78D te combineren met het onderhavige plan, kan een 'venster op het landschap' worden voorzien. Hierdoor zal er vanaf de Steekterweg sprake zijn van zicht op de Oude Rijn en het achterliggende landschap (waaronder de molenviergang). Op deze manier wordt de beleefbaarheid van de Oude Rijn, alsmede de kwaliteit van het lint verder versterkt.

Daarmee is de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie Oude Rijnzone.

De Alphense Woonagenda

De Alphense Woonagenda "Alphen ademt woonkwaliteit" is op 31 maart 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze agenda is de brede en uitnodigende visie op het wonen voor de periode tot en met 2025 vastgelegd. In plaats van initiëren en/ of regisseren van initiatieven, neemt de gemeente steeds vaker de faciliterende rol. Initiatieven die bijdragen aan de gewenste woonkwaliteit van de gemeente kunnen rekenen op de steun van de gemeente.

De Woonagenda kent vijf speerpunten:

- wijken en kernen met identiteit;
- keuzemogelijkheden door variatie;
- een veilige en gezonde leefomgeving;
- zelfredzame bewoners investeren in zichzelf en hun omgeving;
- woningvoorraad met toekomstwaarde.

Deze speerpunten vormen tezamen de toekomstbestendige woonkwaliteit, die in de gemeente wordt nagestreefd. In het uitvoeringsprogramma zijn doelen en actiepunten benoemd om te komen tot deze woonkwaliteit. Het uitvoeren van genoemde acties leidt tot zichtbare resultaten met betrekking tot woonkwaliteit op locaties in de gemeente.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan het versterken van de identiteit van het lint langs de Steekterweg. Voorliggend plan is opgenomen in het vastgestelde afwegingskader (diverse locaties in Alphen met minder dan 20 woningen in categorie 1) en hiermee passend gebleken binnen de Lokale Woonagenda.

Adaptieve ontwikkelstrategie wonen Alphen aan den Rijn 2016-2031

De woningbouwontwikkeling die tussen 2017 en 2020 binnen de stad Alphen aan den Rijn wordt gerealiseerd is bekend. Uit deze gegevens blijkt dat in 2020 de grotere bekende locaties voor woningbouw in de kern Alphen aan den Rijn volledig zijn benut. De Ontwikkelstrategie wonen schetst scenario's die behulpzaam kunnen zijn om in de dynamiek van voortdurend veranderende externe factoren het komende decennium slagvaardig te kunnen blijven opereren. De strategische verkenning maakt het mogelijk om een aantal urgente, richtinggevend keuzes te maken over de gewenste woningbouwlocaties in de stedelijke kern Alphen aan den Rijn vanaf 2020.

De situatie in de dorpskernen van de gemeente Alphen aan den Rijn laat een ander toekomstbeeld zien voor woningbouw. De dorpsse kernen van de gemeente hebben naar verwachting ook na 2020 nog voor langere tijd locaties om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Het accent ligt daar voor de zeer lange termijn meer op kleinschalige toevoegingen en transformaties die het dorpsse karakter en de vitaliteit van de dorpen waarborgen en versterken. Voor de dorpen wordt elk een aparte dorpsvisie ontwikkeld die ingaat op de specifieke situatie aldaar zoals de visie voor Boskoop die nu ter besluitvorming voorligt.

Welstandsnota

De welstandsnota geeft informatie over de architectonische uitgangspunten voor de ontwikkeling van gebouwen. De nota vormt het beoordelingskader voor de Welstandscommissie over de architectuur van de aanvragen om omgevingsvergunning. Het welstandstoezicht is ook een instrument voor ruimtelijke kwaliteit. In Alphen aan den Rijn worden drie verschillende niveaus van welstandstoezicht gehanteerd ('bijzonder', 'regulier' en 'soepel'). Welk niveau van toepassing is hangt af van de ruimtelijke betekenis die aan een gebied wordt toegekend.

Het voorliggende plangebied is gelegen in een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Enkele gebieden hebben een bijzonder welstandsniveau, waaronder de lintbebouwing langs de Steekterweg. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

Het onderhavige plan is de afronding van de herontwikkeling van Steekterweg 78 a-c. Het bouwplan komt overeen met de plannen voor kavels 1 tot en met 6. Daarmee is de kwaliteit en de gevraagde variatie geborgd.

2.5 Conclusie

Uit vorenstaande blijkt dat het beleid van Rijk, provincie en gemeente geen belemmering oplevert voor het onderhavige plan. Weliswaar is er op dit moment sprake van strijdigheid met het binnen de gemeente vigerende bestemmingsplan. De gemeente blijkt evenwel bereid om door middel van een planologische procedure aan het plan mee te werken.

3. Inventarisatie plangebied

3.1 Ruimtelijke structuur

Plangebied

Het plangebied in gebruik geweest als bedrijfsterrein voor poeliersbedrijf 'Ruady'. In 2012 is deze bebouwing gesloopt in verband met de ontwikkeling van het gehele gebied naar bedrijfsbebouwing. In de daarop volgende jaren zijn 6 kavels bebouwd. Kavel 7 is bouwrijp gemaakt.



Figuur 3.1.1 Foto huidige situatie

Toekomstige situatie

De invulling van het kavel komt overeen met kavels 1 tot en met 6. In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente is het plan afgestemd op de invulling van Steekterweg 78d. Door de beide plannen te combineren ontstaat het gewenste venster (doorkijk vanuit Steekterweg op de Zuideinder Polder).



Figuur 3.1.2 Stedenbouwkundige schets, toekomstige situatie

3.2 Functionele structuur

Huidige situatie

Het gebied rondom de bouwlocatie is van bescheiden schaal. Het lint kent een ontwikkeling van bedrijfsbebouwing naar woningbouw.

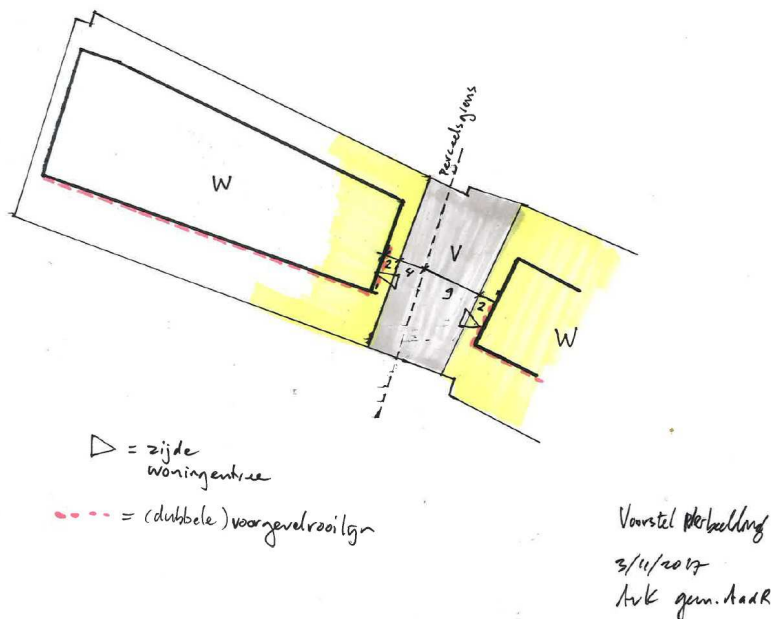
Toekomstige situatie

In de reeds ingezette ontwikkeling zijn van de 7 kavels op dit moment 6 kavels bebouwd. Het plan voorziet in de afronding van de ontwikkeling door het bebouwen van het 7e kavel.

Het bouwtype, vrijstaande woning, 2 lagen met kap, is conform de kavels 1 t/m 6.

Ten westen van kavel 7 ontstaat een doorzicht van de Steekterweg op de Oude Rijn (zie ook figuur 3.1.2).

Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het naastgelegen plangebied Wester-Engh, dat eveneens ontwikkeld wordt tot een woningbouwlocatie.



Figuur 3.2.1 Voorstel verbeelding bestemmingen

3.3 Ontwikkelingen en afstemming

Ontwikkelingen en afstemming

De zone tussen Steekterweg en Oude Rijn wordt steeds verder ontwikkeld tot een woonlint met kleinschalige bedrijvigheid. Het plan is de afronding van de eerdere herontwikkeling van de oude bedrijfsbebouwing van 'Ruady' tot woningbouw.

Afstemming Steekterweg 78K (kavel 6)

Met de bewoner van huisnummer 78K (kavel 6) is het plan afgestemd. In de verkoopfase is door de makelaar aangegeven dat kavel 7 zal worden bebouwd, afhankelijk van de (woningbouw) ontwikkeling van Wester-Engh. De positionering van de woning op kavel 7 is zo ook in de verkoopfolder van kavel 6 aangegeven.

Ook bij de inrichting van de tuin van kavel 6 (bestrating) heeft afstemming plaatsgevonden tussen bewoner en ontwikkelaar.

Afstemming Steekterweg 78-d

Voor het naastgelegen perceel Steekterweg 78-d is de ruimtelijke procedure tot wijziging van het bestemmingsplan doorlopen. Op 15 maart 2018 heeft de raad het bestemmingsplan Steekterweg 78D vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Ook dit plan sluit aan op de ontwikkelingen in de zone tussen Oude Rijn en Steekterweg.

De samenhang tussen de beide plannen is evident. Alleen bij uitvoering van beide plannen is het gewenste doorzicht tussen Steekterweg en Oude Rijn te realiseren. Concreet betekent dit dat een

gedeelte van het perceel bij de nieuwe woning moet zijn ingericht voor verkeer- en verblijfsgebied. Dit om te garanderen dat het doorzicht behouden blijft.

Regels

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, kunstwerken, parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater, fietspaden en straatmeubilair, een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- op de gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, verkeerstekens, duikers, geluidwerende voorzieningen, bruggen, straatmeubilair en speelvoorzieningen worden gebouwd;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. voor lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten: 12 meter;
 2. voor speelvoorzieningen 5 meter;
 3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

4. Ontwikkelingsvisie

4.1 Stedenbouwkundige achtergrond

Stedenbouwkundige achtergrond

Het plangebied is onderdeel van typische lintbebouwing langs de Oude Rijn. Gelegen tussen Alphen aan den Rijn en Zwammerdam is dit lint met een zeer gevarieerd karakter ontstaan.

In de recente ontwikkelingen maakt bedrijfsbebouwing langs dit lint plaats voor woningbouw. Daarbij wordt bij alle plannen rekening gehouden met de gevarieerdheid en kleinschaligheid van de percelen.

4.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling

Stedenbouwkundige ontwikkeling

Het bouwplan voegt zich naar de huidig typerende bebouwing. Stedenbouwkundig wordt er aangesloten bij de bestaande structuur. Feitelijk betreft het de afronding van de eerder in gang gezette herontwikkeling van het voormalige terrein 'Ruardy'.

De ontwikkeling van het naastgelegen terrein 'Wester-Engel' maakt het mogelijk ook het 7e kavel in gebruik te nemen.

Goede ruimtelijke ordening

Het plan is de vervolmaking van een ingezette ontwikkeling tot woningbouw op de locatie. In onderhavig geval gaat het om een kleinschalige ontwikkeling die zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande omgeving.

Het plan is daarmee in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Architectonische achtergrond

Architectuur achtergrond

De architectuur rondom de locatie is zeer divers. Dat is dan ook het typerende kenmerk van de zone tussen Steekterweg en Oude Rijn. Een tweede kenmerk is de kleinschaligheid van de bebouwing, waarbij de woningtypologie nadrukkelijk gericht is op individuele oplossingen.

De vormgeving wordt gekenmerkt door zijn afwisselendheid in nok- en goothoogtes en dakhellingen.

De materialisering is tevens eenduidig en eenvoudig; veelal metselwerk, houten kozijnen en dakpannen.

4.4 Architectonische ontwikkeling

Architectonische ontwikkeling

Het bouwplan zal aansluiten bij de bestaande architectuur. De ritmiek, detaillering en kleurstelling van de bebouwing zal worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving.

Voor het kleurenpalet is er aansluiting gezocht met de omliggende bebouwing. Gezien de gewenste gevarieerdheid van de te ontwikkelen woningbouwplannen wordt ook nu (net zoals bij de eerste 6 kavels) een eigen steen- en paneelkleur voorgesteld. Op deze wijze krijgt het project een heldere opzet die aansluit op de bestaande omgeving, in vorm en kleurstelling.

Welstand

Het bouwplan bouwt voort op de ingezette ontwikkeling (kavels 1 tot en met 6), waarvan de vergunning op 7 mei 2012 is verleend.

4.5 Conclusie

Uit vorenstaande blijkt dat op het gebied van de ruimtelijke en functionele structuur, de stedenbouwkundige ontwikkeling alsmede op het gebied van de architectonische achtergrond er geen belemmering is om het plan te realiseren.

5. Milieu- en andere planologische aspecten

5.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging in dit Besluit is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, enkel de toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend meer is. Indien een activiteit een omvang heeft die, significant onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

De realisatie van 1 woning blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling worden in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling van de woning gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer, parkeren of duurzaamheid.

Conclusie

In dit hoofdstuk worden de afzonderlijke milieuaspecten behandeld. De effecten zijn echter niet van dien aard dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De behandeling van de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk wordt aangemerkt als een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op grond van het behandelde in dit hoofdstuk zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

5.2 Bedrijvigheid

Bedrijven en milieuzoneringen

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd.

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" (VNG-publicatie) ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Resultaten onderzoek

Het projectgebied kan op basis van de VNG-brochure gezien worden als een gemengd gebied.

In de onderstaande tabel is weergegeven welke type inrichtingen in de omgeving van de locatie zijn gelegen, tot welke milieucategorie deze behoren en de bijbehorende VNG-richtafstand waarmee rekening moet worden gehouden.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Limes' is in de omgeving van de nieuwe woning een aantal bedrijfsbestemmingen aanwezig in de nabijheid van het projectgebied. De hoogste bedrijfscategorie

aanwezig in de nabijheid van de nieuwe woning is 3.2. Het gaat hier om een bedrijf gespecialiseerd in sloopwerkzaamheden en betonbewerkingstechnieken.

Deze categorie heeft een richtafstand van 100 meter. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden ten opzichte van de werkelijke afstanden tegen elkaar afgezet.

Omschrijving	Adres	VNG Categorie	VNG Richtafstand	Werkelijke afstand tot locatie
Vlasman b.v.	Steekterweg 27	3.2	100 meter	245 meter
Bedrijf	Steekterweg 80c	2	30 meter	102 meter
ELKA Telematica BV	Steekterweg 21	2	30 meter	55 meter

Uit de voorgaande tabel blijkt dat de indicatieve richtafstanden van de bedrijven in de omgeving niet tot het plangebied reiken. Derhalve leidt het aspect bedrijven en milieuzonering niet tot belemmeringen. Ter plaatse kan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. Daarnaast lopen over het plangebied geen relevante milieuzoneringen.

Opgemerkt moet worden dat deze analyse samenhangt met het vertrek van het bedrijf Wester-Engh. Aangezien de ontwikkeling van Steekterweg 78a-c, kavel 7, samenhangt met de ontwikkeling van Wester-Engh, is dit uitgangspunt gerechtvaardigd.

Conclusie

Op basis van het gedane onderzoek naar bedrijven en milieuzonering is gebleken dat dit aspect geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

5.3 Verkeerskundige aspecten

Ontsluiten

Het plangebied sluit aan op de bestaande ventweg, die gelegen is naast de Steekterweg. Zowel de in- als ook de uitrit wordt gedeeld met de naastgelegen woningen.

Verkeerskundig vinden er door de realisatie van dit plan geen noemenswaardige wijzigingen plaats.

Parkeren

De gemeentelijke parkeernormen en parkeervoorzieningen zijn uitgewerkt in de gemeentelijk parkeernota 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014' door de raad vastgesteld op 28 mei 2015.

Er is een paraplubestemmingsplan 'Parkeren' opgesteld voor het gehele grondgebied van Alphen aan den Rijn omdat vanaf juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften (waaronder parkeernormen) uit de Bouwverordening vervallen. Dit paraplubestemmingsplan, dat is vastgesteld op 21 september 2017 ziet ook op het plangebied. De daarin opgenomen regeling is dan ook integraal overgenomen.

Voor vrijstaande woningen buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm 2,3 parkeerplaatsen per woning. Gelet hierop bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling 3 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt voor de voorliggende ontwikkeling is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Conclusie

Zowel de ontsluiting van het plangebied, alsook het parkeren levert geen belemmering op voor de voorliggende ontwikkeling.

5.4 Bodem

Normering

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/ of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/ of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor, bijvoorbeeld, de bestemming bedrijven. Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bestemmingsplan(wijziging) dient bodemonderzoek te worden verricht.

In de praktijk wordt gestart met een historisch onderzoek naar mogelijk bodembedreigende activiteiten in het verleden en/ of bodemonderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd, bijvoorbeeld in het kader van de Wet milieubeheer of een grondtransactie. Op basis hiervan wordt een eerste inschatting gemaakt van de bodemkwaliteit ter plaatse.

Als de resultaten van dit onderzoek hiertoe aanleiding geeft, wordt er bodemonderzoek uitgevoerd, bijvoorbeeld een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. Dit laatste onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van de verplichting in de Woningwet of Wet milieubeheer. Op basis van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er wordt gebouwd op verontreinigde grond, zodanig dat er schade en/ of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers. In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hoofdstuk 2, afdeling 2.4.) moet bij het realiseren van bedrijfsbestemmingen veelal een zogenaamde nulsituatie worden vastgelegd.

Onderzoek en resultaten

Ter plaatse van de locatie is op 9 juni 2006 door de Vries & van de Wiel milieutechniek een verkennend bodemonderzoeksrapport uitgebracht (projectnr. 06-8100-1074).

In verband met de ontwikkeling van de 7 kavels aan de Steekterweg 78 a-c heeft vervolgens, naar aanleiding van de aanwezige verontreiniging, de benodigde sanering plaatsgevonden.

Deze sanering heeft plaatsgevonden in de periode van 06 juni 2012 tot en met 11 juni 2012. Het identificatienummer van de saneringslocatie betreft ZH048410402.

Rapportnaam: Evaluatieformulier BUS sanering 06-06-2012
Kenmerk: ZH048410402, hoort bij locatie ZH048410402
Auteur: Inpijn Blokpoel

Rapportnaam: Aanvulling BUS evaluatie Bodemsanering
Kenmerk: 20112057/ARST, hoort bij locatie ZH048410402
Auteur: Geofox-Lexmond B.V.

De Atlas bodeminformatie van de Omgevingsdienst Midden Holland geeft aan: voldoende gesaneerd.

Aandachtspunten

- Het uitgevoerde onderzoek is niet zonder meer rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond.
- Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast kan deze mogelijk worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of deze dient te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit.
- Hergebruik en opslag van grond dient in nagenoeg alle gevallen te worden gemeld.

Conclusie

Gezien de uitgevoerde sanering en de bijbehorende evaluatie, is de locatie afdoende gesaneerd. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

Wet geluidhinder

Om te beoordelen of het initiatief tot realiseren van een woning op Steekterweg 78 a-c, kavel 7 mogelijk is, heeft een geluidonderzoek plaatsgevonden.

Ten behoeve van dit geluidonderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder (Stb. 2017 157), zoals deze geldt per 1 mei 2017 (Stb. 2017, 131). Er wordt een nieuwe geluidgevoelige bestemming (woning) mogelijk gemaakt.

In de Wet geluidhinder en in het Besluit geluidhinder worden respectievelijk voor wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai twee typen grenswaarden benoemd: de zogenaamde voorkeursgrenswaarde en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde. Per geluidbron (per weg, per spoorweg en per industrieterrein) wordt aan de grenswaarden getoetst.

Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde, kan een zogenaamde hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het College van Burgemeester en Wethouders (B & W). Het vaststellen van een hogere waarde door B & W is mogelijk indien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren aan bron (verkeer) of tussen bron en ontvanger (gebouw), zoals schermen of verkeersreducerende maatregelen, niet doelmatig zijn of bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard ondervinden. Indien ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen geluidgevoelige functie mogelijk tenzij deze wordt voorzien van maatregelen (dove gevels).

Wegverkeerslawaai

Conform hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (zones langs wegen) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijden van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk).

De Steekterweg heeft ter hoogte van de planlocatie 2 rijstroken. De zonebreedte bedraagt 250 m zodat de planlocatie binnen deze zone is gelegen.

Verder is de planlocatie op relatief korte afstand van de Kortsteekterweg, een 30 km/u weg ter hoogte van de planlocatie, gelegen. 30 km/uur wegen hebben geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en ten behoeve van de bouwvergunning) is het desalniettemin noodzakelijk om de invloed van de voornoemde weg inzichtelijk te maken.

De voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde 53 dB (buitenstedelijke situatie).

Industrielawaai

De planlocatie is niet binnen de geluidzone van een gezondeerd industrieterrein gelegen. Industrielawaai hoeft dan ook niet te worden onderzocht.

Spoorweglawaai

De planlocatie is niet binnen de geluidzone van een hoofdspoorweg gelegen. Spoorweglawaai dient dan ook niet nader onderzocht te worden.

Beoordeling wegverkeerslawaai

Op 19 november 2010 heeft Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek gedaan naar de locatie Steekterweg 78 a-c met het bouwplan met de 7 bouwkavels (rapportnummer 20101875-02).

Op 5 april 2018 heeft DPA Cauberg-Huygen het rapport van 19 november 2010 herijkt (Rapportnummer 04208-25863-02).

Conclusies uit het onderzoek van 5 april 2018:

- Ten gevolge van wegverkeer op de Steekterweg wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (maximaal 56 dB). De maximale ontheffingswaarde wordt tevens overschreden ter plaatse van de voorgevel. De voorgevel van de woning ter plaatse van de achterliggende verblijfsruimten dient 'doof' uitgevoerd te worden.
- De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Kortsteekterweg bedraagt maximaal 41 dB Lden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het bouwplan.
- De totale geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 61 dB Lden (exclusief aftrek).
- Maatregelen ter reductie van het geluid ten gevolge van de relevante geluidbronnen zijn in relatie tot het onderhavige project vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard, niet realiseerbaar.
- Het is realistisch om een hogere waarde aan te vragen voor de in het plan opgenomen woning.
- Er wordt voldaan aan de aanvullende criteria uit het geluidbeleid van de ODMH.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai volgt dat een overschrijding van de voorkeurswaarde zich voordoet. Bij het vaststellen van een hogere waarde (53 dB) worden eisen gesteld aan het binnenniveau in de woning. Hierdoor is een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels van de nieuw te realiseren woning noodzakelijk.

De woning dient te voldoen aan de nieuwbouweisen conform Bouwbesluit 2012. Volgens het Bouwbesluit 2012 dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige

scheidingsconstructie tenminste gelijk is aan de optredende geluidbelasting minus 33 dB. De minimaal vereiste geluidwerende kwaliteit van de uitwendige scheidingsconstructie is 20 dB(A).

Uit het gevelweringsonderzoek, hoofdstuk 7-9 van het akoestisch onderzoek, blijkt dat de geluidgevoelige ruimtes kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Bouwbesluit van 33 dB.

Het bouwplan is aangepast aan de conclusies uit het geluidsrapport van 5 april 2018.

- In de rechterzijgevel op de verdieping (slaapkamer 2) zijn geluidwerende susroosters nodig.
- In de overige gevels kunnen ongedempte ventilatieroosters (bijvoorbeeld BUVA TopStream) geplaatst worden, gebonden aan een maximaal toegestane lengte.
- Verder dient een dubbele kierdichting aangebracht te worden in de draaiende delen van de kozijnen en wordt voldaan aan de gestelde eisen met standaard HR++ beglazing.
- Het voorziene dakpakket conform tekening heeft een voldoende geluidisolatiewaarde.
- De woning heeft een geluidluwe noordoostgevel, waaraan de buitenruimte gesitueerd is.
- Tot slot dient de zuidelijke gevel uitgevoerd te worden als een zogenaamde dove gevel. Een dove gevel is een gevel waarin geen te openen delen zitten (ramen zijn wel toegestaan maar mogen niet open, ventilatievoorzieningen zijn geen te openen delen).



Figuur 5.5.1 Aanduiding positie dove gevel

De ODMH zal het hogere waarde besluit opstellen. Daarbij is de realisatie van de dove gevel en het voldoen aan het binnenniveau van 33 dB is een voorwaarde voor het opstellen van dit hogere waarde besluit.

Ten gevolge van de optredende geluidbelasting vanwege de Steekterweg worden Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn verzocht om hogere grenswaarden te verlenen.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid

Voor externe veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse buisleidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Wettelijk kader

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Hieronder is kort ingegaan op het voor dit plan relevante beleid.

Landelijk beleid

Inrichtingen

Het beleid voor de opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe

veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Begrippen externe veiligheid

Binnen externe veiligheid speelt een aantal begrippen een belangrijke rol, namelijk het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Hieronder zijn deze begrippen nader uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor nieuwe en bestaande situaties. Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Eventueel aanwezige kwetsbare bestemmingen moeten gesaneerd worden.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: met de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Provinciaal beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Alphen aan den Rijn

Per 1 juni 2016 is de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Alphen aan den Rijn herijkt en opnieuw vastgesteld.

Inventarisatie risicobronnen

Volgens de risicokaart liggen in de directe omgeving van de planlocatie geen risicobronnen.

Wel ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen (signaleringskaart beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn):

- op ruim 650 meter ten zuiden van de locatie is de hogedruk aardgastransportleiding A-515 aanwezig. De 1% letaliteitsgrens is op ongeveer 600 meter gelegen, waardoor deze grens niet over de locatie is gelegen.

Andere risicobronnen zijn niet relevant voor dit plan.

Beoordeling externe veiligheid

Het plan betreft de afronding van de ontwikkeling van Steekterweg 77 a-c. Het aantal personen zal als gevolg van dit plan met maximaal 4 toenemen.

Gelet op het totaal aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied kan gesteld worden dat een toename van 4 personen niet significant bijdraagt aan het totaal aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied. Deze toename heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico van de risicobron, aangezien de personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetellen voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt de conclusie getrokken dat er met het oog op de externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de bouw van de woning op kavel 7.

5.7 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteitseisen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteitseisen' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteitseisen' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM10- en stikstofdioxide -NO₂-);
- een project leidt –al dan niet per saldo– niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

In het onderhavige geval gaat het om de toevoeging van 1 woning. Dit betreft derhalve een categorie die op grond van het NIBM expliciet is vrijgesteld. Formele toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Met behulp van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, is een indicatie gegeven van de luchtkwaliteit bepaald ter plaatse van zoekgebieden. Op basis van de Monitoring NSL 2017 kan de conclusie getrokken worden dat het jaargemiddelde van de achtergrondconcentratie PM10 onder de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en het jaargemiddelde van de achtergrondconcentratie NO₂ in het onderhavige plangebied eveneens onder de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ligt. De jaargemiddelde achtergrondconcentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ter plaatse van het plangebied dus ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet luchtkwaliteitseisen de uitvoering van de onderhavige ontwikkeling niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.8 Duurzaamheid

Provinciaal beleid

Provincie Zuid-Holland heeft in de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Provinciale Verordening Ruimte en in de Provinciale Milieuverordening vier provinciale milieubelangen benoemd. Onderstaand wordt de relevantie per provinciaal milieubelang beschreven.

1. Bescherming van stiltegebieden

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

2. Windenergie stimuleren

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens conform de Provinciale Verordening Ruimte.

3. Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is daarom niet aan de orde.

4. Beschermen van grote groepen mensen

De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgedebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

Duurzaamheidsprogramma van A naar D: Alphen op weg naar Duurzaamheid

In het duurzaamheidsprogramma Van A naar D: Alphen op weg naar Duurzaamheid dat op 24 september 2015 is vastgesteld, worden de duurzaamheidsambities uit de structuurvisie en het collegeprogramma verder uitgewerkt. De ambities zijn gedefinieerd tot en met 2020 en dragen bij aan het realiseren van het hoofddoel: Alphen aan den Rijn is energie- en CO₂-neutraal in 2050.

Planvorming

Het bouwplan wordt uitgevoerd met een Energie Prestatie Coëfficiënt van minimaal 0,4. Gezien de ontwikkelingen op het gebied van gasloos bouwen wordt de woning voorzien van een warmtepomp. In combinatie met de toepassing zonnecellen kan de woning vervolgens energieneutraal worden. Deze optie wordt aan de kopers aangeboden.

Conclusie

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

5.9 Archeologie

Gemeentelijk beleid

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

Provinciaal 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, die is vastgesteld in 2014. Hierin zijn verschillende zones aangemerkt als van provinciaal belang. De Romeinse Limes is er hier één van (kaart 12 van de Verordening Ruimte).

De Romeinse Limes, de noordgrens van het voormalige Romeinse Rijk, houdt zich verborgen in het landschap. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Romeinse Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. Deze hele zone is rijk aan archeologische vindplaatsen en is beschreven in de CHS. De archeologische waarden hier betreffen: forten, burgerlijke nederzettingen, grafvelden, militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. De Romeinse Limes is opgenomen op de voorlopige

lijst van de Werelderfgoedlijst van Unesco.

Het 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 berekend af te wijken van deze criteria.

Rijksbeleid

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd: archeologisch erfgoed betreft een onvervangbaar onderdeel van ons cultureel erfgoed. 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 de verplichting tot plaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

Onderzoek

Om te onderzoeken of in de planlocatie archeologische waarden aanwezig zijn, heeft door het bureau Archeomedia een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen plaatsgevonden. Het betreft Rapport A10-083-I, d.d. 15-11-2010.

Resultaten onderzoek

- Verwachting rapport: lage verwachting voor archeologische resten uit de periode Neolithicum – vroege Middeleeuwen. Voor de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd geldt een hoge archeologische verwachting.
- Onderzoeksmethode: bureauonderzoek aangevuld met 3 boringen tot maximaal 4 m-mv. Boring 2 is tot 3 keer toe gestuit op beton.
- Resultaat: de aangetroffen bodemopbouw is grotendeels als verwacht. Behalve een ophooglaag met puinhoudend materiaal zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De verspreiding van het materiaal wijst niet op een archeologische vindplaats.
- Conclusie en aanbeveling adviesbureau: de archeologische verwachting voor de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd kan naar beneden worden bijgesteld. Het adviesbureau adviseert het plangebied vrij te geven van verder onderzoek.

De resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek gaven geen aanleiding tot aanpassingen in de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. Op basis van dit rapport zijn de kavels 1 tot en met 7 in juni 2012 bouwrijp gemaakt.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

5.10 Ecologie

Kader

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

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

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Wet natuurbescherming beschermt Natura 2000-gebieden. De Wnb bevat instrumenten om op basis van effectstudies activiteiten in en rondom Natura 2000-gebieden af te wijzen, dan wel toe te staan op basis van een melding of een vergunning.

Bij besluiten om een plan (zoals een bestemmingsplan) vast te stellen moet op grond van artikel 2.7 van de Wnb rekening worden gehouden met de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebieden en het beheerplan. Ook activiteiten buiten het Natura 2000-gebied kunnen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt 'externe werking' genoemd. De wet schrijft onder voorwaarden voor dat een voortoets en/ of een passende beoordeling voor het voornemen noodzakelijk is. De vergunningen omvatten allerlei voorwaarden om schade aan natuurwaarden te voorkomen en te compenseren.

Natuurnetwerk Nederland

Het voormalige ministerie van LNV heeft in 1990 het Natuurnetwerk Nederland (NNN) geïntroduceerd. Het NNN bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Het NNN wordt beschermd via regelgeving onder de Wet ruimtelijke ordening.

Het in de Nota Ruimte vastgelegde rijksbeleid ten aanzien van de begrenzing en de bescherming van het NNN, is vertaald in regelgeving in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat per provincie is uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening. In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland (geactualiseerd in 2016) zijn verplichtingen opgenomen voor bescherming van het NNN. Kort gezegd is hier geregeld dat bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen aanwijzen die instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van het NNN. Gedeputeerde Staten kunnen een ontheffing verlenen om te mogen afwijken van dit beleid. In welke gevallen en hoe gecompenseerd moet worden is verder uitgewerkt in het 'nee-tenzij-regime' uit de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag (de gemeente) erop toezien dat hiernaar onderzoek wordt verricht. Gemeenten moeten het in de verordeningen en beleidsregel vastgelegde beschermingsregime voor het NNN verankeren in bestemmingsplannen en ook de naleving daarvan borgen bij het (verlenen van omgevingsvergunningen voor het) afwijken van ruimtelijke regels.

Een gebied kan tegelijk een Natura 2000-gebied zijn en onderdeel zijn van het NNN. Als er sprake zou zijn van tegenstrijdige vereisten, dan is het Natura 2000-beschermingsregime leidend.

Weidevogelgebied

In de Provinciale Verordening Ruimte 2014 en de Beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013 is de bescherming van belangrijke provinciale weidevogelgebieden vastgelegd. Voor ingrepen in deze gebieden geldt (net zoals bij de NNN-gebieden) het 'nee, tenzij-principe': er zijn geen bestemmingswijzigingen mogelijk als daardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er sprake is van groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn, de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd. Als dat het geval is en de ruimtelijke ontwikkeling mag plaatsvinden, dan geldt dat er compensatie toegepast moet worden. Hiervoor geldt de provinciale Beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013. De toelichting bij het bestemmingsplan moet dan een verantwoording over de wijze van compensatie bevatten.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt alle in het wild levende soorten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soorten uit de vogelrichtlijn, habitatrichtlijn en andere soorten.

Het uitgangspunt van de Wnb is dat alles wat schadelijk is voor beschermde soorten verboden is, zoals bijvoorbeeld het verstoren, verontrusten, doden, vangen, plukken, vernielen, verwonden van soorten of het wegnemen, vernielen of verstoren van hun verblijfplaats. Van het verbod kan alleen onder bepaalde voorwaarden worden afgeweken. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde diersoorten is toetsing aan de Wnb noodzakelijk. Activiteiten waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, dienen voorkomen te worden, bijvoorbeeld door het treffen van mitigerende maatregelen. Indien dit niet mogelijk is, dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alléén toegestaan met een ontheffing van het Ministerie van EZ. Een mitigatieplan of ontheffing dient in het bezit te zijn voorafgaand aan de start van de uitvoeringsfase.

Voor enkele soorten is een vrijstelling verleend bij de uitvoering van handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud. Deze soorten staan opgenomen in de provinciale Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland (vastgesteld op 9 november 2016).

Naast de verbodsbepalingen geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Inventarisatie huidige situatie

Huidig gebruik

Aangezien deze ontwikkeling de vervolmaking is van de reeds ingezette ontwikkeling van de 7 kavels aan de Steekterweg 78 a-c, is het terrein in juni 2012 bouwrijp gemaakt. Sinds die periode is het terrein van kavel 7 gebruikt als bouwterrein: ketenpark en opslag bouwmaterialen. Daarmee zijn de overige 6 kavels bebouwd.

In deze periode heeft geen nieuwe aanplant of dergelijke plaatsgevonden (van belang voor bijvoorbeeld vogelbroedplaatsen).



Figuur 5.10.1 Foto huidige locatie

Rugstreeppad

De bouwplaats kan voor de rugstreeppad een geschikte voortplantingslocatie vormen. Dit is het geval wanneer er zich op het terrein plassen kunnen vormen. Het risico op voortplanting door rugstreeppadden is aanwezig in de periode half april tot en met oktober.

Het terrein is voorzien van een zandpakket van minimaal 1 meter. Dit zandpakket is gevlaakt en goed waterdoorlatend. De totstandkoming van plassen op het terrein is niet waarschijnlijk maar niet geheel uit te sluiten.

Vleermuizen

In 2010 heeft het adviesbureau E.C.O. Logisch een ecologische onderzoek uitgevoerd (d.d. 10 november 2010). Dat onderzoek is uitgevoerd in het kader van het vaststellen van het op de locatie vigerende bestemmingsplan "Limes".

In dit onderzoek komen echter geen aspecten naar voren die op de locatie nog relevant zijn. Destijds is beoordeeld dat gebouwen binnen de zone waarin ook het onderhavig plangebied ligt, geschikt zijn voor vleermuizen. Omdat er nu geen sprake is van sloop of kap van bomen, is dit aspect niet relevant. Wel kunnen vleermuizen binnen het plangebied foerageren en de watergang gebruiken als vliegroute. Het is daarom wel van belang op de verlichting te letten, vooral als de verlichting uitstraling heeft op de waterwegen in de omgeving. Dit aspect moet worden meegenomen tijdens de bouw.

Oeverwaluizen

Gezien de lokale omstandigheden (voorbelaast en afgelopen jaren volop verstoord door

bouwwerkzaamheden) worden, behalve rugstreeppad, langsvliegende vleermuizen en algemene broedvogels, geen andere beschermde soorten verwacht binnen het plangebied.

Specifiek aandacht moet nog besteed worden aan de oeverwal, gezien de directe ligging van het plangebied aan het water en de aanwezigheid van bouwzand op de locatie. Voorkomen moet worden dat deze in het ophoogzand nestelt. Het bouwterrein is gevloet en kent geen hellingen van (ophoog) zand. Daarmee is het nestelen van oeverwallen onwaarschijnlijk.

Aanbeveling

Om overtredingen van de Wet natuurbescherming tijdens/na de bouw te voorkomen, is het noodzakelijk om:

- buiten het vogelbroedseizoen te werken (grootweg van half maart tot half juli), of na inspectie van de locatie op broedende vogels tijdens het broedseizoen. Om broedende oeverwallen te voorkomen kunnen zandhopen afgedekt worden of voorzien worden van een flauw talud;
- alle werkzaamheden uit te voeren bij daglicht, om lichtverstoring voor vleermuizen te voorkomen;
- actie te ondernemen om te voorkomen dat tijdens de bouwwerkzaamheden rugstreeppadden de locatie gaan koloniseren. Dit kan door in de periode april-oktober te voorkomen dat ondiepe plassen ontstaan.

Conclusie

Vanuit ecologie is gebiedsbescherming en soortenbescherming van belang. Bij aanvang van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen, mag niet begonnen worden als in de directe nabijheid broedvogels aanwezig zijn, die door de werkzaamheden verstoord zouden kunnen worden. Het broedseizoen loopt voor de meeste vogelsoorten ongeveer van half maart tot half juli.

Ten aanzien van rugstreeppad en vleermuizen (en mogelijk andere soorten) moet zorgvuldig gehandeld worden. Bij aanvang van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen, mag niet begonnen worden als in de directe nabijheid genoemde soorten aanwezig zijn, die door de werkzaamheden verstoord zouden kunnen worden. Indien deze soorten zich alsnog op de locatie vestigen, leidt dit tot een ontheffingsplicht.

Vanuit de wetenschap dat het terrein voor de rest bouwrijp is gemaakt, én in gebruik is als bouw- en opslagterrein, vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. Daarbij geldt de randvoorwaarde dat het zich (alsnog) vestigen van strikt beschermde soorten op de bouwlocatie kan leiden tot een ontheffingsplicht en een handhavingverzoek bij het bevoegd gezag.

6. Waterparagraaf

6.1 Kader

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 – 2021

Het regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 bestaat uit:

- de Visie Ruimte en Mobiliteit;
- de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2015;
- het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De visie is vastgesteld op 7 juli 2014 en is geactualiseerd op 14 december 2016. De visie is niet direct gebonden aan het regionaal waterplan. Met dit planherzieningsbesluit gebeurt dit alsnog.

De onderdelen die vallen onder het regionale waterbeleid, bestaat uit paragraaf 4.2 'Water: versterking van de samenhang in identiteit, kwaliteit, en veiligheid', inclusief de kaarten en bijlage, zijn opgenomen in het regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021. In dit hoofdstuk komen de thema's aan de orde waarvoor ook in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 beleid is opgenomen. Daarom wordt in het planherzieningsbesluit expliciet naar hoofdstuk 4 verwezen.

Waterveiligheid

De provincie kiest voor een duurzaam waterveiligheidsbeleid door in te zetten op sterke keringen en aanpassingen in ruimtegebruik, en door te anticiperen op de potentiële gevolgen van overstromingen. Met deze benadering werkt de provincie in drie samenhangende stappen aan de bescherming. De eerste stap is preventie: het voorkomen van een overstroming door middel van zeekeringen, duinen, dijken en ruimte bieden aan de rivier. Preventie is en blijft de belangrijkste pijler van het waterveiligheidsbeleid. De basisveiligheid wordt in principe met preventiemaatregelen gewaarborgd. Een overstroming is echter nooit helemaal uit te sluiten. Daarom wordt bij de ruimtelijke inrichting van een gebied gezocht naar mogelijkheden om de potentiële gevolgen van een overstroming te beheersen. De provincie stimuleert daartoe een waterrobuuste ruimtelijke inrichting om gevolgschade en hersteltijd te beperken. Dit is de tweede stap in het waterveiligheidsbeleid. Als laatste stap zet de provincie in op een betere rampenbeheersing. De veiligheidsregio's zijn verantwoordelijk voor evacuatie bij dreigende rampen. De inzet van de provincie is om bij de vormgeving van infrastructuur rekening te houden met evacuatiemogelijkheden bij overstromingen en met de bescherming van vitale en kwetsbare functies.

De overheid kan geen absolute veiligheid bieden, omdat de kans op een dijkdoorbraak nooit helemaal nul is en absolute veiligheid enorme kosten met zich meebrengt. De veiligheidsnormen worden daarom gebaseerd op maatschappelijk aanvaardbare risiconiveaus. Burgers en bedrijven moeten zelf ook maatregelen nemen om de schade bij een overstroming of wateroverlast te beperken en om zich voor te bereiden op een overstroming. De provincie zal dit in haar communicatie duidelijk maken.

Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn (KRW)

In de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021, vastgesteld door PS op 14 oktober 2015, zijn de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Deze nota fungeert als een regionaal waterplan conform de Waterwet, voor het thema waterkwaliteit.

De KRW heeft tot doel om uiteindelijk in 2027 alle KRW grond- en oppervlaktewaterlichamen in een 'goede toestand' te brengen en te houden. Daartoe zijn maatregelen vastgelegd in zogenaamde stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP-en). Die in de periode tot 2027 elke zes jaar worden geactualiseerd. De vigerende SGBP-en voor de provincie Zuid-Holland zijn het SGBP Rijndelta en Maas 2010-2015. De provincie heeft de doelen voor grond- én oppervlaktewater vastgelegd in het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015.

De KRW biedt drie motiveringsgronden voor de fasering tot uiterlijk 2027 en aanpassing van het doelbereik, te weten: onevenredige kosten, technische onhaalbaarheid en natuurlijke omstandigheden. De uitvoering van de KRW is een continu leerproces. De maatregelen en studies van de afgelopen jaren hebben veel kennis opgeleverd over de effectiviteit van maatregelen en de methodiek van monitoring. De programmering voor de periode 2016-2021 is op basis daarvan geoptimaliseerd met een gerichte inzet van de meeste (kosten)effectieve maatregelen.

Voor de provincie Zuid-Holland zijn 5 milieudoelstellingen voor grondwater, die in een cyclus van 6 jaar worden getoetst en waarover wordt gerapporteerd in het stroomgebiedbeheerplan:

1. inbreng verontreinigende stoffen in grondwater voorkomen of beperken;
2. achteruitgang van de toestand van grondwaterlichamen voorkomen;
3. een goede toestand van grondwaterlichamen behalen en behouden;
4. door de mens veroorzaakte stijgende trend van verontreinigingen in grondwater ombuigen;
5. doelen voor beschermde gebieden behalen, specifiek in de drinkwaterbeschermingsgebieden en Natura2000 gebieden.

De doelstellingen voor grondwater zijn gebaseerd op de EU Grondwaterrichtlijn (GWR) en de normen zijn (in Nederland) vastgelegd in het Besluit Kwaliteitseisen en Monitoring Water (BKMW, 2009).

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

Het waterbeleid van de provincie is vastgelegd in het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015.

Waarborgen waterveiligheid

De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt over versterking van de zwakke schakels in de kust en uitvoering van het (pilot)project Zandmotor. Hetzelfde geldt voor de versterking van rivierdijken, de organisatie van de informatievoorziening in het kader van rampenbestrijding en de implementatie van het beleidskader voor buitendijks gebied. Voorts behoren afronding van het Deltaplan Grote rivieren, toetsing en versterking van de boezemkaden, normering compartimentering- en voorlandkeringen, toetsing van de categorie c-keringen en verbetering van de internationale samenwerking rond overstromingen tot de taken van de provincie.

Realiseren mooi en schoon water

Een goede chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewaterlichamen is een doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De provincie legt de ecologische doelen vast, waarover al consensus is bereikt in de Regionale Bestuurlijke Overlegstructuren (RBO's). Ook het behoud van een goede waterkwaliteit op zwemwaterlocaties volgt uit Europese regelgeving (Zwemwaterrichtlijn); de taakverdeling is uitgewerkt in een landelijk protocol. Bestuurlijke afspraken heeft de provincie verder gemaakt over het bestrijden van verdroging in TOP-gebieden en de realisatie van een aantal 'waterparels'.

Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening

Behoud van voldoende zoet water is een essentiële voorwaarde voor gebruiksfuncties zoals de drinkwatervoorziening, land- en tuinbouw en de boomteelt. Uit de KRW volgen specifieke eisen op het gebied van drinkwaterwinning. De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt over handhaving van het beschermingsniveau van bestaande drinkwaterbronnen. Voor de Greenports is een streefbeeld ontwikkeld voor bestaande en nieuw te ontwikkelen glastuinbouwlocaties. Stimulering van innovatieve pilots is nodig om grootschalige toepassing van gesloten waterkringlopen in de praktijk dichterbij te brengen.

Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem

De provincie ziet toe op goed operationeel waterbeheer door waterschappen. Deze taak is vastgelegd in de wet. Bestuurlijke afspraken zijn gemaakt over:

- op orde brengen van het watersysteem (NBW-actueel);
- afremmen van de bodemdaling in veenweidegebied (onder meer: Voorloper Groene Hart);
- behouden van de strategische voorraad zoet grondwater (Grondwaterplan);
- op orde brengen van de riolering (Bestuursakkoord Waterketen);
- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

Waterbeheerplan Rijnland 2016-2021

De waterbeheerder ter plaatse van het projectgebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het vijfde waterbeheerplan (WBP5) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer voor de periode 2016 -2021.

Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie, waarbij het vinden van de

juiste balans tussen deze drie de grote uitdaging is. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt.

Kort samengevat gaat het om:

- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- Waterketen: Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Om deze doelen te bereiken hanteert het Hoogheemraadschap een manier van denken en werken die uitgaat van kansen, samenwerken en het zoeken naar nieuwe wegen. Het Hoogheemraadschap werkt daarbij samen met inwoners en bedrijven in het gebied, hun wensen en belangen staan centraal. Daarnaast streeft het HHR naar een duurzame en innovatieve werkwijze, tegen zo laag mogelijk kosten.

Structuurvisie De Stad van Morgen

Water en groen zijn beeldbepalende elementen die de basis vormen voor een duurzame economische en ruimtelijke ontwikkeling en een aantrekkelijke leefomgeving. Binnen de gemeente is er een sterke fysieke en programmatische relatie tussen stad en buitengebied met attractieve en toegankelijke groen- en waterstructuren. De natuur van het weidse polderlandschap en de waterpartijen vormen samen met de talrijke, hoogwaardige sport- en recreatievoorzieningen uitstekende voorwaarden voor een gezonde leefwijze in een attractieve leefomgeving.

Meer concreet, Alphen aan den Rijn is gesitueerd binnen een rijk netwerk van water. De Oude Rijn is beeldbepalend voor de stad. De Heimanswetering en het Aarkanaal, de Dijksloot, de Kromme Aar, de Molenwetering en de Alphense Wetering zijn van belang in het Alphense waternetwerk. Door de ruimtelijke ontwikkelingen van Alphen aan den Rijn in de afgelopen decennia zijn onderdelen van het waternetwerk verbroken of verborgen. De visie neemt het waternetwerk als een van de belangrijke uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van Alphen aan den Rijn.

Watervisie 2030

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel 2008) hebben gemeenten, waterschappen, provincies en rijk met elkaar afgesproken om gezamenlijk de watersystemen tot 2015 op orde te brengen en daarna op orde te houden. Conform de aanpak van Waterbeheer 21e eeuw geldt daarbij als een van de uitgangspunten dat water meer ruimte moet krijgen. Tegen de achtergrond heeft de gemeente Hellevoetsluis in samenwerking met het waterschap Hollandse Delta besloten een waterplan voor het gehele gemeentegebied op te stellen. Het waterplan bevat de gezamenlijke visie op gewenste veranderingen in het watersysteem in relatie tot verwachte ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente voor de komende 25 jaar.

Keur en Uitvoeringsregels

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

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

Toetsingskader

Om het bouwplan mogelijk te maken is het volledig verharde terrein van het voormalig gevestigde bedrijf Ruady opnieuw bouwrijp gemaakt. Daarbij neemt het verhard oppervlak af, aangezien bij de woningen privé tuinen worden en zijn aangelegd.

Daarnaast is bij kavel 7 een insteekhaven gerealiseerd, waardoor het oppervlaktewater is toegenomen.

Het projectgebied ligt in het peilgebied Boezem Rijnland. De locatie ligt direct aan de Oude Rijn, de rivier fungeert als een primaire watergang. Het zomerpeil bedraagt -0.61 meter en het winterpeil is -0.64 meter. Langs het projectgebied ligt een regionale polderkering. Deze kering ligt echter niet binnen het projectgebied. Aan de zuidoost zijde van het projectgebied staat het water van de Oude Rijn in verbinding met de overige watergangen in de aangrenzende polder. In deze polder liggen diverse (overige) watergangen.

Het projectgebied is in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Landelijk is beleid dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gescheiden worden gerioleerd. Hierbij wordt alleen huishoudelijk afvalwater via het vuilwaterriool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het hemelwater zal volgens dit gescheiden principe dan ook worden afgevoerd naar de Oude Rijn.

6.2 Invloed van het project op het grondwaterbeheer

Algemeen

Grondwateroverlast komt op zeer beperkte schaal voor. Oorzaak is meestal een geringe drooglegging (hoogteverschil tussen straatpeil en slootpeil) en/ of aanwezigheid van dichte lagen in de bodem, waardoor het regenwater niet snel genoeg wegzakt.

Dit project betreft de herinrichting van de bestaande bebouwing. Aangezien er behalve bebouwing, nu ook tuinen terugkeren in het gebied, zal het regenwater weer de kans krijgen door te dringen naar de lager gelegen grondlagen. Gezien de kleinschaligheid van het bouwplan zal er geen invloed op het grondwaterbeheer ontstaan.

Advies en afweging waterbeheerders

In de ontwikkeling van de 7 kavels van de Steekterweg 78 a-c heeft er regelmatig overleg met de waterbeheerders plaatsgevonden. Schoeiing, hemelwaterafvoer, insteekhaven en ook aanlegsteigers zijn in het voortraject akkoord bevonden.

6.3 Conclusie wateraspecten

Uit het oogpunt van wateraspecten zijn er geen belemmeringen om het plan tot uitvoer te brengen.

7. Juridische en economische aspecten

7.1 Juridische aspecten

Bestemmingsplan

Het bouwplan voor de realisatie van een woning op kavel 7 is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan omdat er sprake is van een afwijkende bestemming. Deze ruimtelijke onderbouwing is er op gericht om het bouwplan mogelijk te maken.

Te doorlopen procedure

Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingen om het bouwplan mogelijk te maken. Door het aanvragen van een omgevingsvergunning met de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (projectbesluit) is het mogelijk alsnog vergunning te verkrijgen (artikel 2.12 lid 1 onder a sub.3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht).

Initiatiefnemer vraagt medewerking om deze uitgebreide procedure te volgen.

Wet geluidhinder

Ten gevolge van wegverkeer op de Steekterweg wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (maximaal 56 dB). De maximale ontheffingswaarde wordt tevens overschreden ter plaatse van de voorgevel. De voorgevel van de woning ter plaatse van de achterliggende verblijfsruimten dient 'doof' uitgevoerd te worden. Ontheffing tot de maximale grenswaarde van 53 dB vanwege de Steekterweg blijft echter noodzakelijk.

Ten gevolge van de optredende geluidbelasting vanwege de Steekterweg worden Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn verzocht om hogere grenswaarden te verlenen.

7.2 Economische aspecten

Exploitatieplan

Ingevolge artikel 6.12 van de Wro juncto artikel 6.2.1 van het Bro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor onder meer de bouw van één of meer woningen. Uitzondering op deze hoofdregel is dat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd.

De kosten voor de uitvoering van het bouwplan liggen in principe volledig bij de uitvoerende partij. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere het verhaal van plankosten en planschade is vastgelegd.

Aannemingsbedrijf G. Bruijnes B.V. is de exploitant.

Op grond van het voornoemde wordt dan ook geconcludeerd dat een publiekrechtelijk exploitatieplan niet noodzakelijk is.

8. Afsluitend

8.1 Afsluitend

Impact

Het project betreft een project met een geringe impact op het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie. De gevraagde aanpassing, het mogelijk maken van de nieuwbouw van een woning op het plangebied, past binnen de ruimtelijke visies en mogelijkheden.

Ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor de het voeren van de uitgebreide Wabo-procedure.

Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Bijlagen

Bijlage 1.

Verkendend bodemonderzoek

Verkendend bodemonderzoeksrapport, de Vries & van de Wiel milieutechniek (projectnr. 06-8100-1074), 9 juni 2006

Bijlage 2.

Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek, Cauberg-Huygen, (rapportnummer 20101875-02), 19 november 2010

Bijlage 3.

Archeologisch onderzoek

Archeologisch onderzoek, Archeomedia (rapport A10-083-I), 15 november 2010

Bijlage 4.

Verhaalscontract planschade

Verhaalscontract planschadevergoeding, 16 augustus 2010

Bijlage 5.

BUS evaluatie

BUS evaluatie bodemsanering, Geofox-Lexmond (20112057_a1RAP), 27 juni 2012

Bijlage 6.

Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en gevel geluidwering, DPA Cauberg-Huygen (Rapportnummer 04208-25863-02), 5 april 2018

Bijlage 7.

Situatie tekening

Situatie overzicht, Bloemen Architecten B.V., (kenmerk 0774BB04-TSU71a), 18 oktober 2018