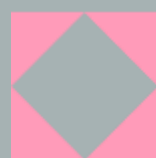
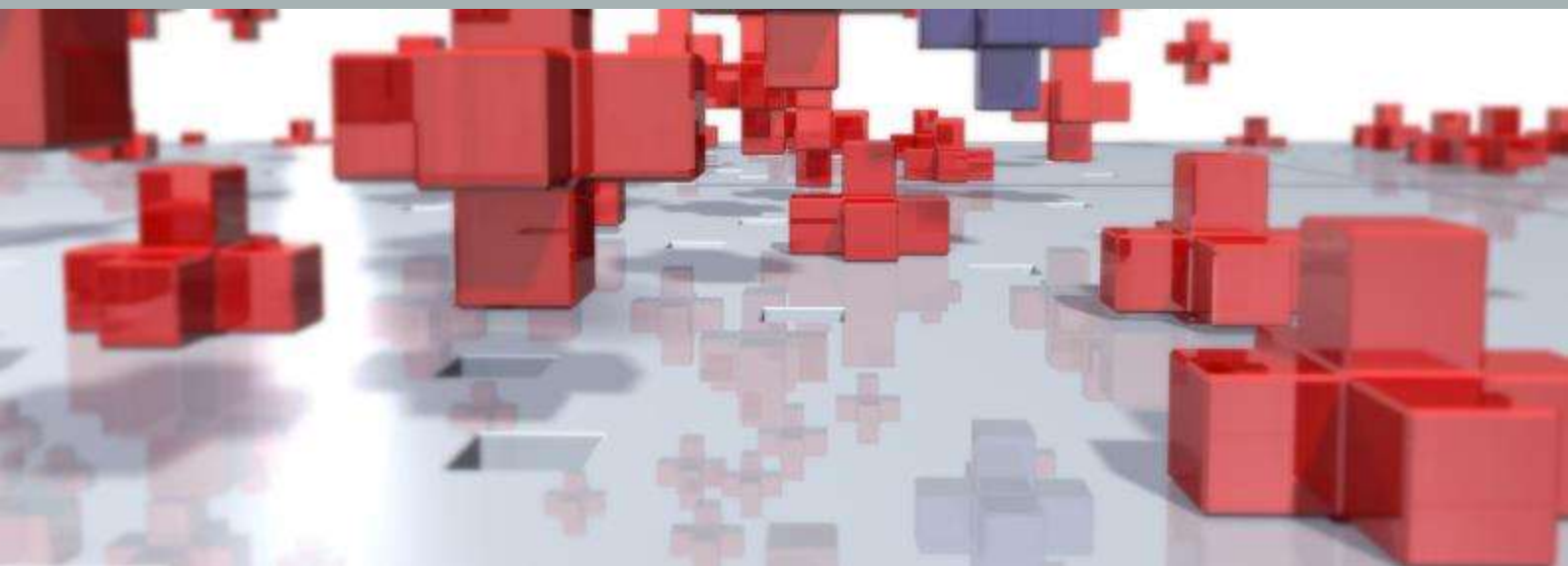


Winkelcentrum De Aarhof
Gemeente Alphen aan den Rijn
Ontwerp



BRO

Winkelcentrum De Aarhof

Gemeente Alphen aan den Rijn

Ontwerp

Rapportnummer:	P02878
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0484.Awcdeaarhof-ON01
Datum:	30 november 2023
Opdrachtgever:	SB Alphen
Projectteam BRO:	TAu, WdR
Concept:	juni 2022, september 2022, januari 2023, juli 2023
Voorontwerp:	juli 2023
Ontwerp:	november 2023
Vastgesteld:	-

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3.1 Alphen Stad	5
1.3.2 Parapluherziening Parkeren	6
1.3.3 Parapluherziening Archeologie	6
1.3.4 Parapluplan "Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie" (2021)	7
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Aanleiding	8
2.2 Opgave	9
2.2.1 Winkelcentrum	9
2.2.2 Woningen	10
2.2.3 Parkeergarage	12
2.2.4 Duurzaamheid	13
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	20
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	20
3.2.3 Provinciaal milieubelang	25
3.3 Regionaal beleid	25
3.3.1 Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland 2040	25
3.3.2 Regionale Woonagenda (RWA) Holland Rijnland 2023	26
3.4 Gemeentelijk beleid	28
3.4.1 Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef"	28
3.4.2 Woonvisie 2021 – 2025 Gemeente Alphen aan den Rijn	29
3.4.3 Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn	31
3.4.4 Beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020	35
4. OMGEVINGSASPECTEN	36
4.1 Verkeer en parkeren	36
4.1.1 Toetsingskader	36
4.1.2 Onderzoek	36
4.1.3 Conclusie	38
4.2 Wegverkeerslawaaï	38

4.2.1 Toetsingskader	38
4.2.2 Onderzoek	38
4.2.3 Conclusie	40
4.3 Luchtkwaliteit	40
4.3.1 Toetsingskader	40
4.3.2 Onderzoek	40
4.3.3 Conclusie	42
4.4 Bedrijven en milieuzonering	42
4.4.1 Toetsingskader	42
4.4.2 Onderzoek	43
4.4.3 Conclusie	47
4.5 Externe veiligheid	47
4.5.1 Toetsingskader	47
4.5.2 Onderzoek	48
4.5.3 Conclusie	49
4.6 Ecologie	49
4.6.1 Toetsingskader	49
4.6.2 Onderzoek	50
4.6.3 Conclusie	51
4.7 Bodem	52
4.7.1 Toetsingskader	52
4.7.2 Onderzoek	52
4.7.3 Conclusie	53
4.8 Water	53
4.8.1 Toetsingskader	53
4.8.2 Onderzoek	55
4.8.3 Conclusie	58
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	58
4.9.1 Toetsingskader	58
4.9.2 Archeologie	58
4.9.3 Cultuurhistorie	59
4.9.4 Conclusie	60
4.10 Kabels en leidingen	60
4.10.1 Toetsingskader	60
4.10.2 Onderzoek	60
4.10.3 Conclusie	60
4.11 M.e.r.-beoordeling	60
4.11.1 Toetsingskader	60
4.11.2 Onderzoek	60
4.12 Niet gesprongen explosieven	61
4.12.1 Algemeen	61
4.12.2 Onderzoek	62
4.12.3 Conclusie	62
4.13 Bezonning	62
4.13.1 Toetsingskader	62
4.13.2 Onderzoek	62
4.13.3 Conclusie	64
4.14 Windhinder	64

4.14.1 Toetsingskader	64
4.14.2 Onderzoek	64
4.14.3 Conclusie	65
5. JURIDISCHE PLANOPZET	67
5.1 Plansystematiek	67
5.2 Opbouw regels	67
5.3 Toelichting bij de regels	67
6. UITVOERBAARHEID	69
6.1 Economische uitvoerbaarheid	69
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
6.2.1 Omgevingsdialoog	69
6.2.2 Bestuurlijk vooroverleg	72
6.2.3 Vaststellingsprocedure	72
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Stikstofberekening	
Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking (wonen)	
Bijlage 3: Ladder voor duurzame verstedelijking (supermarkt)	
Bijlage 4: Watertoets	
Bijlage 5: Vooronderzoek bodem	
Bijlage 6: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 7: Aanvullend vleermuisonderzoek	
Bijlage 8: Verkeersonderzoek	
Bijlage 9: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 10: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 11: Archeologisch bureauonderzoek	
Bijlage 12: M.e.r.-aanmeldnotitie	
Bijlage 13: Parkeerbalans	
Bijlage 14: Definitief ontwerp	
Bijlage 15: Windhinderonderzoek	
Bijlage 16: Bezonningsstudie	
Bijlage 17: Verdichtingseffectrapportage	
Bijlage 18: Notitie gelijkwaardige oplossing boringen	
Bijlage 19: Besluit m.e.r.	
Bijlage 20: Nota vooroverleg	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Winkelcentrum De Aarhof is dringend aan vernieuwing toe. Het wordt gerevitaliseerd door de modernisering van het winkelgebied, het toevoegen van woningen en het bouwen van een bovengrondse parkeergarage. De voorgenomen plannen wijken qua bouwhoogten af van de voorgeschreven bouwhoogten in het vigerende bestemmingsplan. Een (partiële) herziening van dat plan is daarom noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Aarhof' wordt inhoud gegeven aan de planologische doorvertaling en verantwoording van de gewenste ontwikkelingen.

1.2 Plangebied

De revitalisatie van De Aarhof concentreert zich op de percelen gelegen in de gemeente Aarlanderveen sectie C nummers 7021, 6299, 6459, 6458, 6460, 6461, 5386, 6300 (gedeeltelijk), 6836 (gedeeltelijk), 7086 (gedeeltelijk), 6423 (gedeeltelijk) en 5907 (gedeeltelijk). Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Aarkade, in het westen door de achterzijde van de bebouwing langs de Van Manderslostraat, aan de oostzijde door De Vest en in het zuiden door de Van Boetzelaerstraat. Winkelcentrum De Aarhof is met haar entrees aan alle vier de straten verbonden met de Lage Zijde. Een weergave van de ligging van het plangebied in Alphen aan den Rijn wordt weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging plangebied binnen Alphen aan den Rijn

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende bestemmingsplannen zijn vigerend in het plangebied:

1. Alphen Stad
2. Parapluherziening Parkeren
3. Parapluherziening Archeologie
4. Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie

De bestemmingsplannen worden hieronder inhoudelijk toegelicht.

1.3.1 Alphen Stad

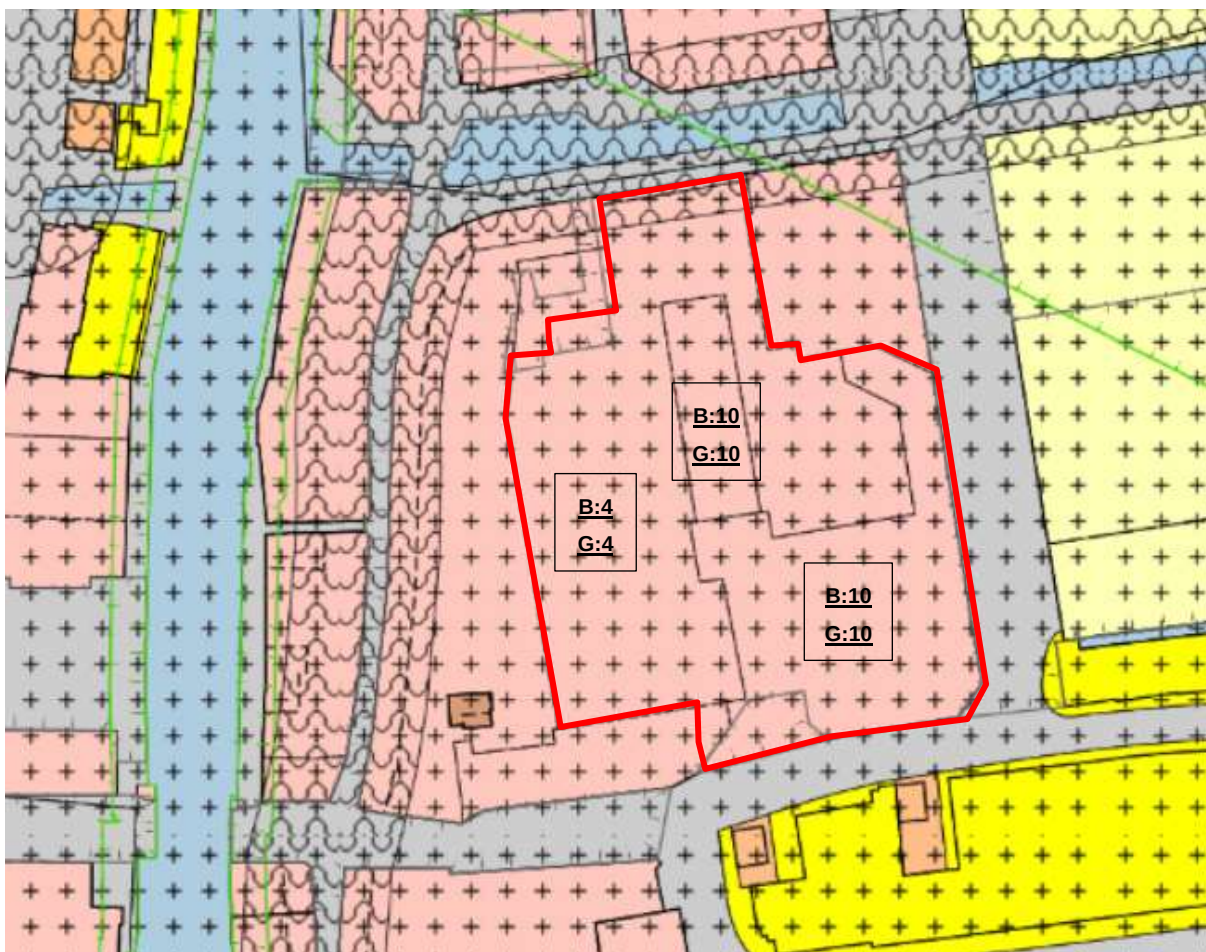
Het bestemmingsplan Alphen Stad is op 22 februari 2018 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn vastgesteld. Op 28 maart 2019 is de eerste herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Daarna heeft de gemeenteraad, op basis van een bestuurlijke lus, op 26 maart 2020 het bestemmingsplan Alphen Stad opnieuw vastgesteld met enkele wijzigingen. Tijdens de einduitspraak op 16 september 2020 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nog één wijziging doorgevoerd aan de regels.

In dit bestemmingsplan geldt voor de projectlocatie de bestemming 'Centrum – 1'. De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn (o.a.) bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond;
 - b. horeca I en II van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond;
 - c. horeca III van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond, met inachtneming van artikel 4.6 Specifieke gebruiksregels - Horeca III;
 - d. cultuur en ontspanning op de begane grond;
 - e. dienstverlening op de begane grond;
 - f. ambachtelijke bedrijvigheid op de begane grond;
 - g. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
 - h. wonen op de bouwlagen boven de begane grond;
 - k. verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen [...]

Het gehele plangebied ligt binnen een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn diverse maatvoeringseisen met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogtes opgenomen (zie figuur 1.2).

Het beoogde programma (detailhandel op begane grond en wonen op verdiepingen) is toegestaan binnen de bestemming 'Centrum – 1'. De beoogde bebouwing zal echter de maximaal toegestane bouwhoogten overschrijden. Om deze redenen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste herontwikkeling te realiseren en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Alphen Stad' (d.d. 16-09-2020) met daarop de aangegeven toegestane bouw (B)- en goothoogtes (G)

1.3.2 Parapluherziening Parkeren

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren', zoals vastgesteld op 21 september 2017 door de gemeente Alphen aan den Rijn, is per 22 februari 2018 binnen het bestemmingsplan 'Alphen Stad' komen te vervallen. De regelingen uit dit paraplubestemmingsplan zijn integraal in het bestemmingsplan 'Alphen Stad' overgenomen.

De specifieke doorwerking van het parkeerbeleid op onderhavig bestemmingsplan wordt beschreven in paragraaf 4.1.

1.3.3 Parapluherziening Archeologie

Binnen het besluitgebied is naast de bovenstaande bestemmingsplannen tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie' van toepassing, zoals vastgesteld op 28 maart 2019 door de gemeente Alphen aan den Rijn. Het doel van dit bestemmingsplan is na te gaan in hoeverre de bestaande archeologische waarden- en beleidskaarten bijgesteld moeten worden. Echter is de doorwerking van dit bestemmingsplan vertaald in het bestemmingsplan 'Alphen Stad'. De regelingen uit dit paraplubestemmingsplan zijn integraal in het bestemmingsplan 'Alphen Stad' overgenomen, middels het opnemen van dubbelbestemmingen. De specifieke doorwerking van de betreffende dubbelbestemmingen wordt behandeld in paragraaf 4.9.

1.3.4 Parapluplan "Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie" (2021)

Op 27 januari 2022 is het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie vastgesteld. Daaruit volgt welke cultuurhistorische belangen de gemeente aan de gronden toekent. Hieronder wordt ingegaan op de bepalingen die ter plaatse van toepassing zijn.

De gronden en bestaande bouwwerken binnen het plangebied zijn in principe niet gelegen in een gebied waar een dubbelbestemming met het oog op te beschermen cultuurhistorische waarden aan wordt toegekend. Wel ligt het plangebied langs de bebouwing aan de Van Mandersloostraat, waar in het parapluplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie – Bouwwerken' en 'Waarde - Cultuurhistorie – Ensembles' gelden. Deze dubbelbestemmingen overlappen voor een zeer beperkt deel de gronden binnen bestemmingsplan "Winkelcentrum De Aarhof ". De voorzijde van de panden aan de Van Mandersloostraat hebben een cultuurhistorische waarde. De achterzijde van deze panden, welke voor beperkte mate binnen het bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Aarhof' gelegen zijn, hebben geen cultuurhistorische waarde. Derhalve zijn de dubbelbestemmingen die zien op cultuurhistorie niet overgenomen op de verbeelding en in de regels bij voorliggend bestemmingsplan. In paragraaf 4.9 van voorliggende bestemmingsplantoelichting wordt nader op dit aspect ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

De revitalisatie van het monofunctionele winkelcentrum gaat leiden tot een multifunctioneel gebied met winkelen, wonen en parkeren. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de plannen. Een gedetailleerde uiteenzetting van het definitief ontwerp zoals opgesteld door Common Affairs is te vinden in bijlage 14.

2.1 Aanleiding

Alphen aan den Rijn werkt de laatste jaren hard aan de stedelijke vernieuwing van de Lage Zijde. Dit historische deel van het centrum was aan een forse vernieuwing toe. Het oude Thorbeckeplein was een lege vlakte in de stad met veel leegstaande winkels eromheen. Het historische Nutsgebouw stond leeg en het riviertje de Aar lag weggestopt tussen de bebouwing.

Vanaf 2012 krijgt de herstructurering van het centrum zichtbaar vorm. De bebouwing rond het Thorbeckeplein is inmiddels volledig vernieuwd en er zijn veel woningen toegevoegd aan het centrum. Het Nutsgebouw is opgeknapt tot een aantrekkelijke horecalocatie. De nieuwe bibliotheek is klaar en stadsriviertje de Aar functioneert als ader in het gebied. De inmiddels gerealiseerde ontwikkelingen zijn te zien in figuur 2.1 en 2.2.



Figuur 2.1: Ontwikkeling Thorbeckeplein



Figuur 2.2: Ontwikkeling De Aar

Er is veel gebeurd de laatste jaren, maar de ontwikkeling van de Lage Zijde is nog niet klaar. Winkelcentrum De Aarhof ligt centraal in de Lage Zijde en is nog geen onderdeel van de revitalisatie van de Lage Zijde.

2.2 Opgave

Winkelcentrum De Aarhof is een van de eerste overdekte winkelcentra van Nederland. Het is sterk verouderd in haar functie en uitstraling en sluit stedenbouwkundig en architectonisch slecht aan bij de vernieuwde Lage Zijde.

Het ontwerp voor de revitalisatie van De Aarhof is op te delen in vier onderwerpen. Het winkelcentrum, de woningen, de parkeergarage en duurzaamheid. De verschillende onderwerpen worden hieronder toegelicht.

2.2.1 Winkelcentrum

De initiatiefnemer heeft de ambitie om het winkelcentrum sterk te moderniseren en te verduurzamen. Een belangrijke wijziging is de nadruk op een eigen identiteit. Op dit moment concurreert De Aarhof met het hoofdwinkelgebied aan de Van Manderslostraat. Om deze interne concurrentie tegen te gaan krijgt winkelcentrum De Aarhof een sterk dagelijks karakter. Dit betekent de toevoeging van een tweede supermarkt, een plein met verschillende versaanbieders, ruimte voor zorg en openbare toiletten. Aanbieders van mode en andere winkels met de nadruk op vrije tijd verplaatsen naar de Van Manderslostraat.

Deze nieuwe identiteit van het winkelcentrum vraagt om een moderne uitstraling. De kronkelende en verouderde gangen worden vervangen voor rechte passages met heldere zichtlijnen. In het hart van het winkelcentrum wordt een plein gerealiseerd. De lichtstraten uit de jaren 70 worden vervangen voor moderne overkappingen en alle winkelpuien in het centrum worden vernieuwd. Het geheel wordt uitgevoerd in een stijl die industrieel aandoet, in een stijl die aansluit bij de hele herontwikkeling van dit deel van de binnenstad.

Om de verbinding met de Lage Zijde te behouden, blijven de huidige winkelcentrumtrees bestaan in een gemoderniseerde vorm. Vanuit de parkeergarage is het winkelcentrum in de nieuwe situatie bereikbaar met een tapis roulant die uitkomt in het hart van het winkelcentrum.

Het winkeloppervlak zal in het beoogde bouwplan worden gereduceerd met ca. 2.350 m² BVO (planologisch blijven de mogelijkheden gelijk aan de huidige vigerende situatie). Op de begane grond is ruimte gereserveerd voor functies die toe te rekenen zijn aan de woningen, zoals de woningentrees. Met het herstructureren van de winkeloppervlakten wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan leegstandsreductie in de binnenstad van Alphen aan den Rijn.

2.2.2 Woningen

De woningbouwopgave van de gemeente Alphen aan den Rijn moet grotendeels binnen de bebouwde kom worden ingevuld. Deze verdichting heeft geleid tot nieuwe bouwhoogten in het centrumgebied waar het winkelcentrum in de huidige staat niet op aansluit, zoals te zien in figuur 2.3. De stedenbouwkundige inpassing van het plan wordt in belangrijke mate mogelijk gemaakt door het toevoegen van ongeveer 100 woningen langs/ op de randen van het winkelcentrum. De woningen sluiten hier aan op de reeds bestaande bouwhoogten.

Naast de randbebouwing worden midden in het plangebied twee woontorens gerealiseerd. De plaatsing van deze torens maakt dat deze visueel altijd in de tweede lijn staan en daarmee minder dominant zijn in het straatbeeld. De toevoeging van deze woontorens zorgt voor bijna 200 extra woningen. Hiermee dragen de woontorens voor een belangrijk deel bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Alphen aan den Rijn, maar ook aan de haalbaarheid van het project. In totaal worden er hiermee binnen de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan maximaal 310 woningen mogelijk gemaakt.

De ontwikkeling is gelegen in de zogenaamde 'integrale ontwikkelingszone', zoals gedefinieerd in de intensiveringsvisie (zie paragraaf 3.4.3). In dit gebied wordt gestreefd naar een hoge mate van functiemenging en stedelijke dichtheden en functies. Binnen de integrale ontwikkelzone onderkent de gemeente 3 'plusgebieden', waarin een grotere bouwhoogte onderzocht kan worden. Ter plaatse van De Aarhof zijn torens met een maximale hoogte van 65 meter mogelijk. De ontwikkeling van de torens past hiermee in de gemeentelijke intensiveringsvisie.



Figuur 2.3: De bouwhoogte van De Aarhof sluit stedenbouwkundig niet aan op de bouwhoogten van de rest van het centrum

Het gemeentelijk beleid is erop gericht de discrepantie in woningvraag en -aanbod te reduceren met de focus op specifieke deelgebieden. Voor het centrumgebied betekent dit de realisatie van een deel van de appartementen binnen de betaalbare sector waarbij de volgende definities worden gehanteerd:

- **Koopwoningen** met een koopprijs die valt binnen de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), waarbij de grens voor 2021 is gesteld op € 325.000,-
- **Huurwoningen** met ten hoogste een huurprijs van € 1.000,- (prijspeil 2021) (exclusief servicekosten en overige kosten, zoals onder andere kosten van een parkeerabonnement en gebruiksonafhankelijke kosten WKO), welk bedrag jaarlijks per 1 januari wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (basisjaar 2015=100), verhoging maximaal conform vigerende wetgeving, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (indexatie geminimaliseerd op 0).

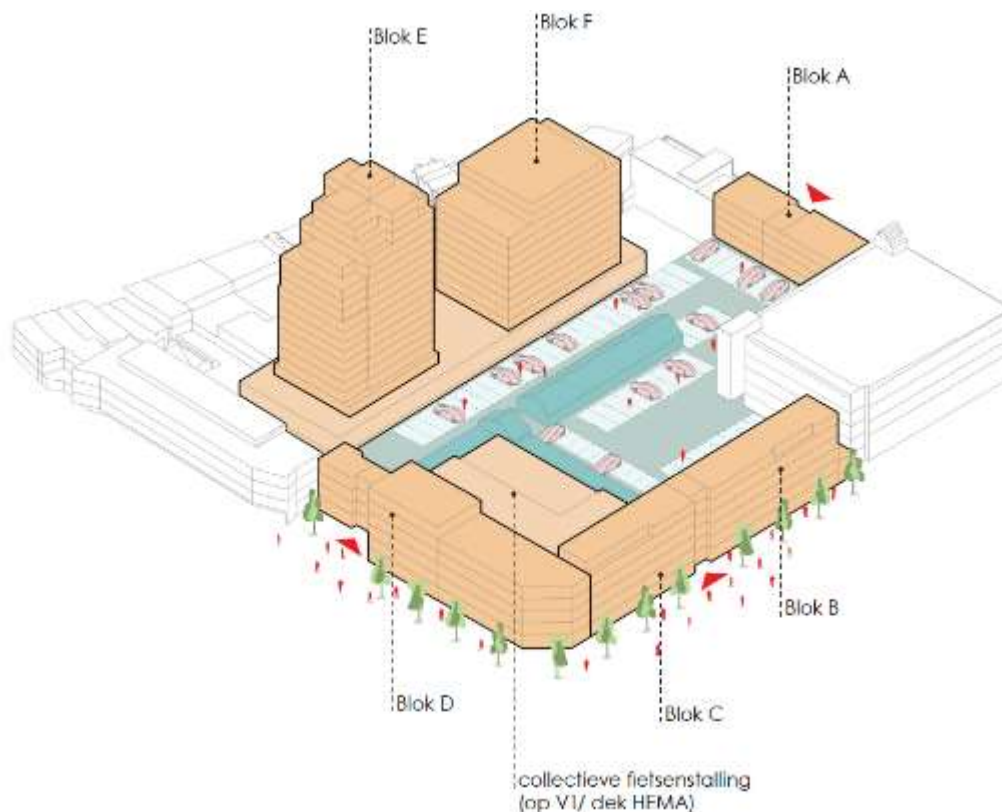
Minimaal 45% van de woningen wordt gerealiseerd in deze categorie waarbij de nadruk zal liggen op twee- en driekamerappartementen tussen de 55m² en 75 m² voor starters.

Een andere belangrijke doelgroep is de senior. Deze doelgroep wil gelijkvloers wonen dicht bij voorzieningen. De voorkeur gaat uit naar een ruimere woning met een extra kamer die als hobbyruimte kan worden ingezet of als logeerkamer voor de kleinkinderen. Het oppervlak dat bij deze veelal driekamerappartementen past ligt grotendeels boven de 75 m². Bovenin de hoogste woontoren worden voor deze doelgroep grote appartementen gerealiseerd van meer dan 150 m² met ruimte terrassen.

Ongeveer de helft van de woningen komt beschikbaar als huurwoning. De andere helft van de appartementen wordt een koopwoning.

De gemeente ambieert 25% aan sociale huurwoningen in het gebied. Aangezien er in het centrumgebied inmiddels meer dan de gemeentelijke doelstelling aan sociale huurwoningen is gerealiseerd, is overeengekomen dat dit project geen sociale huurwoningen zal bevatten. Om de doorstroming op gang te brengen en scheefwonen in bestaande sociale huurwoningen tegen te gaan krijgen toekomstige bewoners voorrang wanneer ze een sociale huurwoning achterlaten.

Het totale woonprogramma is schematisch weergegeven in onderstaande figuur. De woningen zullen met entreehallen vanaf de straat goed bereikbaar zijn. Voor fietsers en automobilisten zijn parkeerplaatsen beschikbaar vanuit waar de woningen goed bereikbaar zijn.



Figuur 2.4: Schematische weergave woningbouwontwikkeling De Aarhof

2.2.3 Parkeergarage

Het huidige parkeerdek is verouderd, voldoet niet meer aan de geldende normen en is aan een opknapbeurt toe. Het contrast met de nieuwe parkeeroplossing boven de bibliotheek is groot. Het toevoegen van maximaal 310 woningen en het reduceren van winkeloppervlak heeft gevolgen voor de parkeerbilans in het centrum. Om te blijven voldoen aan de parkeereis zoals gespecificeerd in "Nota parkeernormen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn" wordt het aantal parkeerplaatsen uitgebreid door het toevoegen van een extra parkeergarage. Bovendien wordt het parkeerdek opgeknapt en gemoderniseerd. In paragraaf 4.1 wordt verder op dit aspect ingegaan.

2.2.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip en kent verschillende definities voor verschillende toepassingen. Hier leggen we de nadruk op duurzaamheid voor het winkelcentrum, voor woningen, voor de parkeergarage en op natuurinclusief bouwen.

Het winkelcentrum wordt volgens de BREEAM methodiek getoetst op duurzaamheid. Deze certificeringsmethode beoordeelt een gebouw op uiteenlopende thema's, van een energielabel of de nabijheid van openbaar vervoer tot hergebruik van afvalstromen en lekdetectiesystemen. Voor het winkelcentrum wordt geambieerd om BREEAM in-use Outstanding te realiseren. De haalbaarheid hiervan zal in een latere fase verder onderzocht worden.

Woningen worden gecertificeerd volgens een andere methodiek. De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn woningen (GPR) wordt door de markt als gangbaar gezien. Op basis van deze richtlijn zullen de woningen worden gerealiseerd met een hoge duurzaamheidsambitie.

In de huidige situatie ontstaat er door het ontbreken van groen op het parkeerdek een hoge hittestress. In de nieuwe situatie wordt daarom het parkeerdek groen aangekleed waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan hitteductie in de stad. Het dak van de nieuwe parkeergarage wordt bovendien groen ingevuld. Vergroening van het dak van de parkeergarage zorgt niet alleen voor verkoeling, het faciliteert ook betere retentie van hemelwater en vermindert daarmee de druk op de gemeentelijke afvoersystemen.

De galerijen van de woningen langs de randen van het winkelcentrum worden ook met groen bekleed. De huurappartementen in de woontoren krijgen een gemeenschappelijk groen dak. Een impressie van de vergroening is te zien in figuur 2.5.



Figuur 2.5: Impressie vergroening parkeerdek en galerijen

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling treft geen nationaal belang. Wel moet de toets Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3) worden doorlopen.

Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.1.1 is geconcludeerd treft onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zee-haventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' ten aanzien van het aspect wonen en vanwege het mogelijk maken van een tweede supermarkt in De Aarhof. Er zijn daarom twee separate ladderonderbouwingen opgesteld, welke zijn opgenomen in de bijlagen van onderhavig bestemmingsplan. Onderstaand worden per ladderonderbouwing de belangrijkste conclusies genoemd.

Wonen

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 310 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
2. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 310 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente:

- Op alle niveaus (provinciaal, regionaal en gemeentelijk) ligt de prioriteit bij het bouwen binnen de bestaande stads- en dorpsgebieden en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer. Met de transformatie van winkelcentrum De Aarhof tot onder andere woningen wordt uitdrukking gegeven aan deze prioriteit. Bovendien ligt de locatie op loopafstand van treinstation Alphen aan den Rijn.
- Op gemeentelijk niveau ligt aanvullend de focus op een aantrekkelijk centrumgebied met een brede mix aan woon-, werk-, winkel-, horeca- en culturele voorzieningen. Dit initiatief zorgt met de toevoeging van woningen dat er een bredere mix aan functies ontstaat. Bovendien levert het initiatief een bijdrage aan een kwalitatieve impuls van het gebied: op sfeerimpressies (figuren 1-5) is te zien dat met de herontwikkeling van het gebied er wordt bijgedragen aan een kwalitatief hoogwaardig centrumgebied, welke op dit moment sterk verouderd is. De woningen en de uitstraling van deze woningen zijn daar onderdeel van.
- Op alle niveaus (provinciaal, regionaal en gemeentelijk) is de ambitie gesteld om de komende jaren voldoende woningen te bouwen en hierbij met name betaalbare woningen in het huur- en koopsegment te realiseren. Vanuit de Regionale Woonagenda geldt concreet dat er in het gehele woningbouwprogramma minimaal 20% in de segmenten voor middeninkomens (middeldure huur en goedkope koop) wordt gerealiseerd. Het initiatief draagt bij aan dit beleid doordat een gedifferentieerd woningaanbod wordt gerealiseerd, waarvan minimaal 45% in het betaalbare segment. Een verdere uitsplitsing van de segmenten is nog niet bekend.
- Daarnaast draagt het initiatief bij aan de doorstroming op de woningmarkt doordat het nieuwe 'kleinere' woonvormen creëert onder andere geschikt voor ouderen en jonge stellen/starters. Ook dit is een belangrijke ambitie binnen het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Bovendien krijgen mensen die een sociale (eengezins)woning achterlaten voorrang, wat een extra stimulerend effect heeft op de doorstroming.
- Een specificatie van de segmenten is niet bekend, behalve dat 45% van de woningen tot het betaalbare segment behoren. Er kan dus enkel globaal een afweging gemaakt worden op basis van dat het voor 45% uit betaalbare woningen zal bestaan. Dit wijst erop dat het globaal past bij het gewenste aandeel betaalbare woningen. Voor huurwoningen betreft het betaalbare segment volgens de doelgroepenverordening een maximale huurprijs van €1.000,-. Voor koopwoningen is in de doelgroepenverordening enkel sociale en goedkope koop opgenomen, welke maximaal de NHG-grens bedragen. In 2023 koppelt het Rijk de grens voor betaalbare koopwoningen echter los van de NHG-grens, aangezien de NHG-grens zal stijgen naar €405.000,-. Voor dit initiatief is voor de grens voor betaalbare woningen de NHG-grens anno 2022 aangehouden van €355.000,-.
- Tot slot past het initiatief binnen het toetsingskader van de gemeente: het initiatief is passend bij de kwalitatieve behoefte door meergezins huurwoningen en koopappartementen te realiseren (zie

ook onderdeel Kwalitatieve behoefte). Het initiatief realiseert 45% betaalbare woningen. De onderverdeling van de wooncategorieën is specifiek met de gemeente afgestemd, waarbij ook specifiek aandacht is besteed aan het segment sociale huurwoningen. Er is binnen het verzorgingsgebied voldoende aanbod aan sociale huurwoningen, waardoor onderhavig programma afwijkt van de gemeentelijke ambities. Het plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief, herontwikkeling De Aarhof, voorziet met de ontwikkeling van maximaal 310 appartementen in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Tot 2030 neemt het aantal inwoners en huishoudens in het primaire en secundaire verzorgingsgebied toe. Dit vraagt ook om een groei van de woningvoorraad. Op basis van provinciale cijfers is in de gemeente Alphen aan den Rijn in de periode 2019-2030 behoefte aan 5.140 woningen. De gemeente Alphen aan den Rijn noemt op basis van woningmarktonderzoek van Companen een woningbehoefte van 5.310-6.219 woningen voor de periode 2021-2030. Hierbij is uitgegaan van de Trendraming 2019 van Provincie Zuid-Holland en een actualisatie ervan op basis van recente migratiecijfers. De actuelere behoefteaming uit 2021 geeft geen raming per gemeente. De behoefteamingen voor de regio Holland Rijnland uit 2019 en 2021 verschillen weinig. Bij de behoefteaming uit 2021 is bovenop de woningbehoefte ook de 30% extra plancapaciteit weergegeven. Voor de bekende woningbehoefte in gemeente Alphen aan den Rijn betekent dit een toegestane plancapaciteit van 6.903 tot 8.085 woningen.
- In beginsel is er voldoende plancapaciteit in de gemeente Alphen aan den Rijn om in de behoefte te voorzien, namelijk circa 11.700 woningen waarvan 9.300 in de kern Alphen. Hiervan heeft slechts 30% een harde status. Er zijn dus wel genoeg plannen, maar onvoldoende plannen met een harde status. Aanvullend geldt dat de gemeente weinig grond bezit en de huidige bekende plancapaciteit niet toereikend is om op korte termijn (vanaf 2025) in voldoende woningaanbod te voorzien ten opzichte van de huishoudensgroei. Dit geldt specifiek voor de behoefte in Alphen Stad.
- In de periode tot 2030 zal er in de kern Alphen een tekort ontstaan van 1.000 woningen, oplopend naar 2.500 woningen. Er ligt dus een opgave om meer woningen toe te voegen. Het initiatief voorziet met de realisatie van maximaal 310 woningen in deze kwantitatieve behoefte.
- In het secundair verzorgingsgebied is de plancapaciteit redelijk in lijn met de behoefte, behalve in Den Haag waar veel te weinig plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Gemeenten in de subregio Oost (waaronder Alphen aan den Rijn) geven aan dat het met name lastig is om voldoende plannen te ontwikkelen doordat de binnenstedelijke locaties beperkt zijn. Door het herontwikkelen van De Aarhof zorgt het initiatief voor een toename van woningen op een binnenstedelijke locatie.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief in winkelcentrum De Aarhof, waarbij zowel huurappartementen als koopappartementen worden gerealiseerd met differentiatie in grootte en prijs, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal en regionaal niveau is behoefte aan een mix van huur- en koopwoningen. In de koopsector is nieuwbouw gewenst in alle prijsklassen. Ongeveer een kwart is gewenst in de goedkope koopsector en 30% in het middeldure segment. Met de realisatie van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen, waarvan 45% in het betaalbare segment, voorziet het initiatief in deze behoefte.
- In de kern Alphen geldt dat er een tekort is aan betaalbare huurappartementen en ook het aanbod vrije-sector huurappartementen (middenhuur) is onvoldoende. In het koopsegment is behoefte aan koopappartementen in verschillende prijsklassen (nadrukkelijk ook in het luxere segment).

Het gedifferentieerde woningbouwprogramma voor De Aarhof speelt in op deze behoefte, aangezien een deel van het programma bestaat uit betaalbare woningen. Daarnaast zullen er ook woningen in het middeldure en luxe koop- en huursegment worden gerealiseerd. Daarmee voorziet het initiatief in een invulling van de huidige mismatch tussen vraag en aanbod in de huidige Alphense woningmarkt.

- Daarnaast is een belangrijke doelgroep voor de toekomstige Aarhof de senioren. De woningbehoefte van deze bewoner stijgt de komende jaren aanzienlijk. Uit de Alphense Woningmarktstrategie (2019) blijkt dat van de jongere senioren (55-75 jaar) die willen verhuizen, iets meer dan de helft een koopwoning zoekt. Bij de groep van 75 jaar en ouder verschuift de vraag naar de huursector. Aangezien er woningen worden gerealiseerd in het huur- en koopsegment van verschillende groottes en met verschillende prijzen wordt er in deze vraag voorzien.
- Tot slot wil Alphen aan den Rijn de doorstroming bevorderen door nieuwe woonvormen voor kleine huishoudens creëren. De ontwikkeling van betaalbare appartementen, en woningen voor senioren die indirect de doorstroming op gang brengen, dragen hier aan bij.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Als gevolg van het realiseren van maximaal 310 woningen in de De Aarhof zullen er geen onaanvaardbare leegstandseffecten optreden (i.r.t. het woon-, leef- en ondernemersklimaat). De woningbehoefte in Alphen is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen, met name op de middellange termijn. Een gezonde woningmarkt kent bovendien een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen. De gemeente Alphen aan den Rijn had in 2020 een woning-leegstand van 1%.

Supermarkt

De herontwikkeling van De Aarhof voorziet in een moderne extra supermarkt. Om de mogelijkheden voor de vestiging van een tweede supermarkt in De Aarhof inzichtelijk te maken, en daarbij specifiek na te gaan in hoeverre een nieuwe supermarkt voorziet in een kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte en of de effecten aanvaardbaar zijn, is er een laddertoets uitgevoerd. In de laddertoets is uitgegaan van een supermarkt van circa 1.600 m² bvo (circa 1.300 m² wvo).

DPO

Er is een distributieve berekening voor de kern Alphen aan den Rijn opgesteld. Op basis van deze DPO kan geconcludeerd worden dat het dagelijks aanbod in de gemeente Alphen aan den Rijn momenteel functioneert op een vloerproductiviteit van circa € 8.000 per m² wvo. Dit ligt 5% boven het landelijke vijfjaarsgemiddelde. Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat het dagelijks aanbod momenteel goed en gezond kan functioneren. Er is in de huidige situatie zelfs enige distributieve uitbreidingsruimte van circa 1.300 m² wvo.

Richting 2030 neemt de bevolking in de gemeente Alphen aan den Rijn toe en daardoor ook de bestedingen. Er ontstaat een distributieve uitbreidingsruimte van circa 2.100 m² wvo in 2030. Dit betekent dat er ook in de toekomst in kwantitatieve zin ruimte is voor uitbreiding van het aanbod.

Op basis van het voorgaande voorziet het initiatief duidelijk in een kwantitatieve behoefte, zeker omdat de uitbreiding wordt voorzien nabij lokale woningbouw.

Effecten

Recentelijk is de Albert Heijn in De Aarhof gemoderniseerd en uitgebreid met 200 m² vwo. Indien circa 1.300 m² vwo in de dagelijkse sector wordt toegevoegd door een nieuwe supermarkt is het totale dagelijkse aanbod in de kern toegenomen tot 25.960 m² vwo. In 2030 betekent dit dat de gemiddelde vloerproductiviteit in de kern circa 3,3% lager zal liggen dan het huidige niveau. Dit omzeteffect is zeer beperkt en mag worden beschouwd als ondernemersrisico. Bovendien blijft de gemiddelde vloerproductiviteit nog steeds circa 2,3% boven het landelijke vijfjaarsgemiddelde. Er is ruimvoldoende marktruimte.

Afhankelijk van de formule zal het effect voor de verschillende aanbieders meer of minder zijn. De kans dat een bestaande supermarkt of dagelijkse aanbieder verdwijnt wordt klein geacht. De volgende overwegingen spelen een rol.

Effect Albert Heijn De Aarhof

- Het omzeteffect van de nieuwe supermarkt zal waarschijnlijk het grootst zijn op de bestaande Albert Heijn in De Aarhof, aangezien deze op relatief korte afstand zal liggen. De nieuwe supermarkt trekt waarschijnlijk relatief minder inwoners uit de wijk Hoge Zijde, aangezien inwoners alleen met de auto via Willem de Zwijgerlaan de Oude Rijn over kunnen steken. Het omzeteffect zal echter niet leiden tot het verdwijnen van Albert Heijn, mede doordat het draagvlak voldoende groot is en ook Albert Heijn een modernere omvang zal krijgen als onderdeel van het planinitiatief.
- In de Lage Zijde zijn naast de Albert Heijn momenteel geen supermarkten aanwezig. Hierdoor zijn geen andere negatieve omzeteffecten te verwachten op andere supermarkten in het primaire verzorgingsgebied.
- Daarnaast is het nog niet duidelijk welke formule zich gaat vestigen in De Aarhof. Met de vestiging van een aanvullende formule op de Albert Heijn, zoals een supermarkt in het midden- of goedkope segment, wordt de diversiteit van het aanbod in De Aarhof versterkt. Dit maakt De Aarhof een aantrekkelijkere locatie, waar ook de Albert Heijn in de vorm van combinatiebezoek van kan profiteren.

Effecten overige supermarkten

- De effecten op de overige supermarkten in de kern Alphen aan den Rijn zijn minimaal gezien er relatief weinig overlapping is in verzorgingsgebied. De ontsluiting van Lage Zijde met de auto via Willem de Zwijgerlaan speelt hier een belangrijke rol in. Lage Zijde is wel goed bereikbaar vanuit Hoge Zijde voor fietsers en voetgangers. Deze effecten worden echter minimaal geschat.
- Doordat De Aarhof onderdeel is van het centrum, en het centrum bezoekers uit de hele kern en gemeente aantrekt, zullen er enige bestedingen van verder weg komen. Deze bestedingen spreiden zich over de hele kern en gemeente en zijn per saldo beperkt.
- Op basis van het bovenstaande is de kans klein dat de nieuwe supermarkt in De Aarhof en de uitbreiding van Albert Heijn in De Aarhof leidt tot verdringing van bestaand aanbod of leegstand.

Algemeen

De toevoeging van een supermarkt in de herontwikkeling heeft een nadrukkelijke meerwaarde voor de (nieuwe) inwoners in De Aarhof en Lage Zijde. Zeker als het een supermarkt in het midden of goedkope segment betreft worden inwoners in de directe omgeving beter bediend in de eerste levensbehoefte doordat de keuzemogelijkheden toenemen. Ook vergroot de komst van een nieuwe supermarkt in het centrum, De Aarhof, de aantrekkingskracht van het hele gebied. Hier kunnen ook andere bestaande ondernemers van profiteren in de vorm van combinatiebezoek.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De laatste versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is de geconsolideerde versie van 1 februari 2023. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in zes ambities:

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

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de Omgevingsvisie Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De ontwikkeling levert bovendien een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving door het transformeren van een binnenstedelijke locatie naar bebouwing die beter aansluit op de omgeving en aansluit op de woonbehoefte binnen de gemeente.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 1 februari 2023 is, naast de Omgevingsvisie, ook de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per

saldo niet af mag nemen, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Daarnaast zijn de bepalingen ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen van belang, en dient een toets aan provinciale milieubelangen plaats te vinden.

De relevante artikelen uit de Omgevingsverordening zijn hieronder weergegeven.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:

1. Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
2. Een nieuwe ontwikkeling bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand.
3. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

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

2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Artikel 6.10a Dichtheid en verscheidenheid woningbouw

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt buiten bestaand stads- en dorpsgebied, houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.
2. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, betreft de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

Artikel 6.10d Bereikbaarheid

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

Artikel 6.10f Functiemenging

Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging.

Artikel 6.13 Detailhandel

1. Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:
 - a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
 - b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
 - c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie
2. De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
 - b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
 - c. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m² bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m² bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:
 - a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:

- 1° detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - 2° detailhandel in volumineuze goederen;
 - 3° meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
 - 4° tuincentra;
 - 5° bouwmarkten;
 - b. kleinschalige detailhandel:
 - 1°. in de vorm van een gemakswinkel;
 - 2°. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - c. ondergeschikte detailhandel:
 - 1° in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
 - 2° bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
 - 3° bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt
 - d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
 - e. kringloopwinkels;
 - f. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.
4. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto vloer oppervlak.
5. Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:
- a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en
 - b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

Artikel 6.22 Regionale waterkeringen

- 1. Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig.
- 2. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.
- 3. Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.
- 4. Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.

5. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Doorwerking plangebied

De relevante artikelen zijn hierboven weergegeven, hieronder wordt de relatie tot de beoogde ontwikkeling toegelicht.

Beoordeling artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

In de omgeving van het plangebied is veel gebeurd de laatste jaren; maar dit deel van het centrum is nog niet af. De Aarhof is sterk verouderd in haar functie en uitstraling en sluit stedenbouwkundig en architectonisch slecht aan bij de rest van het vernieuwde centrum. De beoogde herontwikkeling van De Aarhof draagt dan ook bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied van Alphen aan den Rijn.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het projectgebied draagt hieraan bij en past ruimtelijk in de aanwezige en te realiseren gebiedsidentiteit. Het projectgebied ligt in een gemengd gebied, in het centrum van Alphen aan den Rijn. Met het project wordt ingezet op een verdichting van het stedelijk weefsel. Juist dan is het van belang om ook de leefbaarheid van het gebied te versterken. Het toevoegen van groen is een belangrijk middel om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken en effecten van hittestress te reduceren. Met het project wordt ingezet op een vergroening van het gebied en het versterken van de biodiversiteit. De galerijen van de woningen rond het parkeerdek worden vergroend. Ook de nieuwe daken van de winkelpassage worden groen ingericht. Waar mogelijk wordt ook het parkeerdek op plaatsen vergroend. Gelet op vorenstaande is hier sprake van een inpassing van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en is geen sprake van wijziging op structuurniveau.

Beoordeling artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.10 worden de voorwaarden voor het toestaan van stedelijke ontwikkeling gegeven. Belangrijk daarbij is dat een ontwikkeling de Laddertoets moet doorlopen, en voor zover sprake is van een locatie in het landelijk gebied, moet zijn opgenomen in de 3 hectare-lijst van de provincie. Het plangebied is niet gelegen in landelijk gebied. Voor stedelijke ontwikkeling geldt dat moet worden voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, voor een inhoudelijke beoordeling daarvan wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3, waarin voor het initiatief de Laddertoets is doorlopen.

Opgemerkt wordt dat conform de Omgevingsverordening met het beoogde plan wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke woningdichtheid waar sprake is van een goede woon- en leefomgeving. Conform artikel 6.10d is in de verkeersanalyse ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid, zie ook paragraaf 4.1.

Artikel 6.10f Functiemenging

In artikel 6.10f is geregeld dat bestemmingsplannen die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, rekening houden met de mogelijkheden voor functiemenging. Onderhavig bestemmingsplan maakt een winkelcentrum mogelijk. Op de begane grond zijn diverse functies toegestaan, waaronder detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en ambachtelijke bedrijvigheid. Op de verdiepingen worden woningen mogelijk gemaakt. Door woningen boven het winkelcentrum mogelijk te maken, wordt slim gebruik gemaakt van de schaarse ruimte in

het centrumgebied van Alphen aan den Rijn. Het plan is daarmee in lijn met dit artikel in de provinciale omgevingsverordening.

Beoordeling artikel 6.13 Detailhandel

In artikel 6.13 worden de voorwaarden gesteld voor het toestaan van nieuwe detailhandel. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe vierkante meters detailhandel. In het plan worden zelfs winkelloppervlakten weggenomen, waarmee een bijdrage wordt gedaan aan eegstandsreductie in de binnenstad van Alphen aan den Rijn. Omdat het voornemen bestaat een tweede supermarkt te openen binnen het winkelcentrum is er wel een DPO uitgevoerd om de effecten hiervan op de winkelstructuur inzichtelijk te maken. Zie hiervoor paragraaf 3.1.3.

Beoordeling artikel 6.22 Regionale waterkeringen

Ter plaatse van het plangebied is een bestaande waterkering aanwezig. In onderhavig bestemmingsplan is wederom een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering. Het provinciaal belang wordt hiermee gewaarborgd.

3.2.3 Provinciaal milieubelang

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

- Bescherming van stiltegebieden

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

- Windenergie stimuleren

Afweging: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven

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

- Beschermen van grote groepen mensen

Afweging: De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EVrelevante risicobron.

Doorwerking plangebied

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland 2040

De Regionale omgevingsagenda (ROA) Holland Rijnland (d.d. 11 juni 2021) is een gezamenlijk product van de dertien gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude. Met de omgevingsagenda wordt voldaan aan het verzoek van het algemeen bestuur Holland Rijnland en de gemeenteraden om te komen tot een integraal ruimtelijk afwegingskader.

Met de Regionale omgevingsagenda wordt, als gebiedsgerichte uitwerking, aangesloten bij de prioriteiten zoals geformuleerd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), de Groeiagenda Zuid-Holland. Deze omgevingsagenda staat niet op zichzelf, maar hangt nauw samen met onder meer de Regionale Strategie Mobiliteit (RSM), Regionale Energie Strategie (RES 1.0), de actualisatie van de Regionale Woonagenda en de mogelijk toekomstige Regionale Landschapsstrategie. Deze documenten worden in een later stadium vertaald naar een integraal uitvoeringsprogramma met acties, maatregelen en projecten om – aanvullend op wat al loopt – de komende jaren gezamenlijk op te pakken.

De Regionale Omgevingsagenda bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevende keuzes voor de toekomst.

De agenda bestaat uit een aantal verhaallijnen (ambities) die in elkaar overlopen en elkaar versterken:

- een sterke kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
- huisvesting;
- infrastructuur voor mobiliteit en energie;
- toekomstperspectief landschap.

Er worden onder andere kansen gezien voor: innovatieve bouwbedrijven (natuurinclusief en circulair bouwen), circulaire bedrijvigheid, uitbouwen van de distributiefunctie (e-driven) voor stadsdistributie, de greenports en de maakindustrie (zoals bij het Heineken-cluster, en rondom Flora Holland/Rijnsburg Noord). Deze economische ontwikkeling vraagt voldoende, diverse en betaalbare soorten van huisvesting en aantrekkelijke woonmilieus. De uitdaging is om diverse woonmilieus in een compacte setting te realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt. Er wordt immers gekozen voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap te sparen.

Als vervolg op de bestaande afspraken en opgaven wordt de as Katwijk-Leiden-Alphen aan den Rijn geïntroduceerd als drager voor duurzame verstedelijking in Holland Rijnland op de langere termijn.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in maximaal 310 woningen. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de agenda voor de regio om te voorzien in economische ontwikkelingen en huisvesting. De beoogde ontwikkeling is bovendien gelegen in Alphen aan den Rijn, welke onderdeel uitmaakt van de aangewezen verstedelijkingsas. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de relevante ambities uit de Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland 2040.

3.3.2 Regionale Woonagenda (RWA) Holland Rijnland 2023

De regio ambieert met de RWA een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Er is behoefte aan woningen van vrijwel alle typen en segmenten. De regionale woonagenda spreekt vooral van een extra behoefte aan levensloopbestendige huurappartementen-ten in het sociale segment en vrije sector. Daarnaast is er behoefte aan koopwoningen van boven de €250.000,- en koopappartementen van boven de €200.000,- .

In de regionale woonagenda staan vier thema's centraal die elk hun opgaven kennen:

1. Woningbouw versnellen

De woningbehoefte in de regio komt uit op 30.500 nieuwe woningen in plaats van 22.800 in de vorige prognose, daarom is afgesproken:

- Tussen 2021 en 2030 30.500 woningen toevoegen (3.000 woningen per jaar).
- Sturen op 130% harde plannen en programmeerruimte van 4.000 woningen per jaar.
- Van deze woningen moeten er in subregio Oost (Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop) tussen de 9.500 en 11.000 woningen worden gerealiseerd.
- Ook ná 2030 zijn nog voldoende woningen nodig, daarom moet er voor 2025 extra capaciteit worden toegevoegd voor naar verwachting 20.000 woningen na 2030.

2. Betaalbaar wonen

Er moet sterker in worden gezet op de betaalbaarheid van de woningvoorraad:

- Van de nieuwbouw moet minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) zijn in elke gemeente. Dit wordt gemonitord op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet per project.
- Minimaal 20% is geschikt voor uitstromers uit intramurale voorzieningen en spoedzoekers.
- Van de nieuwbouw moet minimaal 35% van de netto toevoeging bereikbaar zijn voor middeninkomens (op gemeenteniveau).
- Betaalbaarheid van de voorraad borgen door het hanteren van instandhoudingstermijnen voor sociale huur, middenhuur en goedkope en betaalbare koop.

3. Mensen tussen wal en schip

Naast de reguliere woningzoekende zijn er voor de woon-agenda ook een aantal aandachtsgroepen waar extra ruimte voor gecreëerd moet worden op de woningmarkt:

- Spoedzoekers versneld aan een woning helpen door een flexibele schil te creëren die het gat tussen permanente woningbouw en de behoefte zo goed mogelijk vult.
- Toevoegen van 36 nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners, gelijkmatig verdeeld over de regio.
- Gemeenten formuleren hun eigen beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten, en spreken af dat gemeenten het aantal arbeidsmigranten beter registreren.

4. Langer (en weer) zelfstandig wonen

Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte blijven steeds langer zelfstandig thuis wonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan levensloopgeschikte woningen in de reguliere woningvoorraad:

- Gemeenten stellen hiervoor woonzorgvisies op.

Doorwerking plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt - in meer of mindere mate - een bijdrage geleverd aan alle tien opgaven zoals benoemd in de Regionale Woonagenda.

Door de realisatie van maximaal 310 woningen in het plangebied wordt bijgedragen aan de opgave om per subregio minimaal 1.600 woningen te realiseren tot het jaar 2030. Het plangebied is daarnaast aan te merken als een inbreidingslocatie, waar in de huidige situatie enkel een winkelcentrum aanwezig is. Door de centrale ligging in Alphen aan den Rijn en de omliggende uitvalswegen, heeft het plangebied een uitstekende bereikbaarheid. De toevoeging van een divers woonprogramma welke met name gericht is op één- en tweepersoonshuishoudens, maar ook voorziet in een aanbod voor

andere doelgroepen zoals starters en gezinnen, draagt bij aan het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. Het initiatief voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod met verschillende type woningen, woninggroottes en prijsklassen in het huur- en koopsegment. Tot slot wordt sterk ingezet op de aspecten duurzaamheid, (duurzame) mobiliteit en een groene inrichting.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de opgaven uit de Regionale Woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: “Groene gemeente met lef”

Alphen aan den Rijn is een “Groene Gemeente met Lef”. In het kader van de Omgevingswet beschrijft de gemeente in de omgevingsvisie welke kwaliteiten (zoals het groene karakter) ze willen borgen en aan welke ontwikkelingen ze (met lef) ruimte willen bieden, om zo de leefomgeving toekomstbestendig te maken.

Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie gaat om de huidige kwaliteiten. De gemeente heeft dit samengevat in de volgende 10 kernkwaliteiten. Deze kwaliteiten beschermt de gemeente en toekomstige ontwikkelingen worden uitgedaagd aan deze kwaliteiten bij te dragen:

1. Landschap
2. Water
3. Cultuurhistorie
4. Natuur
5. Groene leefomgeving
6. Gevarieerde woonomgevingen
7. Productieve landbouwsector
8. Sociale verbondenheid
9. Fysieke verbondenheid
10. Bedrijvigheid

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt in de omgevingsvisie aangewezen als onderdeel van ‘gemengd stedelijk gebied’. Het gemengde stedelijk gebied is goed verbonden met de Randstad en heeft reeds een centrumfunctie voor de gemeente. De gemeente streeft naar een hoge mate functiemenging en stedelijke dichtheden en functies. Denk hierbij aan woningbouw in hogere dichtheden met lagere parkeernormen in combinatie met kleinere en grotere bedrijven in dienstverlening, detailhandel en horeca. Oftewel ruimte voor ontmoeten, verblijven en ondernemen. In het gemengd stedelijk gebied heeft levendigheid een hogere prioriteit dan leefbaarheid. Hier is ruimte voor reuring.

Uitgangspunten voor gemengd stedelijk gebied (o.a.):

- Hoge mate van functiemenging
- Verduurzaming en vergroening mobiliteit, openbare ruimte en bebouwing
- Vitaal stadshart (detailhandel en horeca)
- Combineren van verstedelijking en vergroening

De beoogde herontwikkeling van De Aarhof draagt dan ook bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied van Alphen aan den Rijn en zorgt daarmee dat het stadshart van Alphen aan den Rijn een vitaliteitsimpuls krijgt. Door het toevoegen van woningen boven de detailhandelsruimtes wordt een hoge mate van functiemenging nagestreefd. Hiermee wordt het gebied levendiger, al blijft er veel aandacht voor leefbaarheid. Het toevoegen van groen is een belangrijk middel om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken en effecten van hittestress te reduceren. Met het project wordt ingezet op een vergroening van het gebied en het versterken van de biodiversiteit. De galerijen van de woningen rond het parkeerdek worden vergroend. Ook de nieuwe daken van de winkelpassage worden groen ingericht. Waar mogelijk wordt ook het parkeerdek op plaatsen vergroend. Gelet op vorenstaande kan gesteld worden dat het plan in lijn is met de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie 2021 – 2025 Gemeente Alphen aan den Rijn

Op 28 januari 2022 is de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. Sinds het vaststellen van de vorige woonvisie in 2016 is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Alphenaren komen moeilijker aan een woning. Zeker voor huishoudens met een laag of middeninkomen is dit het geval. Ook is veel regelgeving veranderd, en heeft de gemeente meer verantwoordelijkheid gekregen voor nieuwe doelgroepen. Daarom is een nieuwe visie opgesteld om deze gewijzigde omstandigheden een plek te geven in het lokale beleid. Deze visie gaat uit van de gedachte dat een combinatie van meerdere ingrepen nodig is om de woningmarktproblematiek te verlichten zodat het voor iedereen goed wonen is in Alphen aan den Rijn.

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

- Aansluiting bij en aanvulling op de regionale opgave: In de hele regio ligt er een forse uitdaging rond woningbouwopgave en versnelling, betaalbaarheid en bijzondere groepen.
- Sectoraal beleid op aanpalende thema's als Economie, Mobiliteit, Duurzaamheid, Leefbaarheid, Sociaal Domein: De woonvisie is geen vervanging van het sectorale beleid op deze aanpalende thema's. Wel verbindt de visie deze onderwerpen met het thema wonen, en agendeert zij de gewenste uitwerking voor aanpalende sectoren.
- Wijk- en dorpsgericht werken: wonen is voor inwoners een belangrijk onderwerp. Inwoners beleven het wonen niet op gemeentelijk niveau, maar binnen hun wijk of dorp. Een prettig woon- en leefklimaat in de wijken en dorpen is essentieel. De woonvisie geeft richtingen aan voor het wonen in de wijken en dorpen, die in wijk- en dorpsvisies verder uitgewerkt worden. De woonvisie geeft zo een programmatisch kader voor de gewenste ontwikkeling van de gemeente.

De woonvisie is een uitwerking en verdieping van de gemeentelijke Omgevingsvisie en bevat daarom een deel 'visievorming'. De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt in beleid. Het gaat hierin om de volgende thema's:

1. Voldoende bereikbare woningen.
2. Aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met een zorgvraag.

3. Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking.
4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving.

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

Addendum Woonvisie 2021-2025

Om aan te sluiten bij veranderingen op de woningmarkt, rijks- en regionaal beleid heeft de gemeente met het vaststellen van het 'Addendum Woonvisie 2021-2025' op 24 november 2022 de minimale vereisten voor het woningbouwprogramma aangepast. De wijzigingen zijn:

1. Het percentage sociale huur wordt ten minste 30% sociale huur (was 25%);
2. De prijsgrens van betaalbare koop wordt € 355.000 (was NHG-grens) en;
3. We streven ernaar om binnen vier jaar het aandeel huur- en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment te verhogen van ten minste 35% naar 40%; onderdeel van dit segment is dat ten minste 20% van het woningbouwprogramma bestaat uit middeldure woningen (huur tot € 1.000 dan wel koop tot € 250.000).

Samengevat betekent dit dat het woningbouwprogramma ten minste moet bestaan uit:

- 30% sociale huur;
- 20% middelduur (middenhuur < € 1.000* dan wel goedkope koop < € 250.000*);
- 15% betaalbare koop (< € 355.000*)

** Prijspeil 2022*

In oktober 2023 toetst de gemeente of het haalbaar is om vanaf dat moment het vereiste aandeel huur- en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment te vergroten naar 40%. Indien dit het geval is wordt als aanvullende eis gesteld dat het aandeel middelduur en betaalbare koop dient gezamenlijk ten minste 40% van het woningbouwprogramma te bedragen.

Aan woningbouwprojecten die reeds planologisch zijn vastgesteld, er een anterieure overeenkomst is getekend of in een ver gevorderd stadium verkeren worden geen andere eisen gesteld dan eerder is afgesproken.

Doorwerking plangebied

In het gemeentelijk beleid ligt de prioriteit bij het bouwen binnen de bestaande stads- en dorpsgebieden en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer. Met voorliggend bestemmingsplan worden er boven het bestaande te transformeren winkelcentrum woningen toegevoegd. Hiermee wordt uitdrukking gegeven aan deze prioriteit. Bovendien ligt de locatie op loopafstand van treinstation Alphen aan den Rijn.

Aanvullend ligt tevens de focus op een aantrekkelijk centrumgebied met een brede mix aan woon-, werk- winkel-, horeca- en culturele voorzieningen. Dit initiatief zorgt met de toevoeging van woningen dat er een bredere mix aan functies ontstaat. Bovendien levert het initiatief een bijdrage aan een kwalitatieve impuls van het gebied: de herontwikkeling van het gebied draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardig centrumgebied. De woningen en de uitstraling van deze woningen zijn daar onderdeel van.

De gemeente heeft de ambitie om de komende jaren voldoende woningen te bouwen en hierbij met name betaalbare woningen in het huur- en koopsegment te realiseren. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de doorstroming op de woningmarkt doordat het nieuwe 'kleinere' woonvormen creëert onder andere geschikt voor ouderen en jonge stellen/starters. Ook dit is een belangrijke ambitie binnen het gemeentelijke woonbeleid.

Het plan past niet direct in de nieuwe eisen die zijn geformuleerd in het Addendum. Zoals echter in het addendum is aangegeven, zijn de eisen niet direct van toepassing op plannen waarover al afspraken zijn gemaakt of in een ver gevorderd stadium verkeren. Dit is van toepassing op de Aarhof.

Tot slot past het initiatief binnen het toetsingskader van de gemeente: het initiatief is passend bij de kwalitatieve behoefte door meergezins huurwoningen en koopappartementen te realiseren en draagt met een divers woningbouwprogramma bij aan de aandelen middenhuur en betaalbare koop op programmaniveau.

Doelgroepenverordening Woningbouw Gemeente Alphen aan den Rijn 2022

In de doelgroepenverordening regelt en borgt de gemeente Alphen aan den Rijn dat voor de beoogde doelgroepen de gewenste woningen worden gebouwd, en dat deze voor een langere periode beschikbaar en betaalbaar blijven. Er wordt bijvoorbeeld een concrete afbakening gegeven van wat een goedkope woning is. Hieruit blijkt het volgende:

- Goedkope koopwoningen hebben een koopsom tot €250.000,-.
- Sociale koopwoningen hebben een prijs van maximaal de NHG-grens.
- De maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen is €1.000,-.

Tabel 3.1: Definitie van doelgroepen per segment

Segment	Doelgroep
Sociale huur	Huishoudens met een gezamenlijk inkomen van maximaal de DAEB-norm.
Middeldure huur	Huishoudens met gezamenlijk inkomen van maximaal €60.000,00 per jaar.
Goedkope koop	
Sociale koop	Huishoudens met gezamenlijk inkomen van maximaal €80.000,00 per jaar.

Doorwerking plangebied

Een specificatie van de segmenten is niet bekend, behalve dat 45% van de woningen in het betaalbare segment zullen zitten. Betaalbare woningen betreffen doorgaans goedkope en middeldure woningen. Voor huurwoningen betreft dit volgens de doelgroepenverordening een maximale huurprijs van €1.000,-. Voor koopwoningen is in de doelgroepenverordening enkel sociale en goedkope koop opgenomen, welke maximaal de NHG-grens bedragen. In 2023 koppelt het Rijk de grens voor betaalbare koopwoningen echter los van de NHG-grens, aangezien de NHG-grens zal stijgen naar €405.000,-. Voor dit initiatief is voor de grens voor betaalbare woningen de NHG-grens anno 2022 aangehouden van €355.000,-.

3.4.3 Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn

Op 22 april 2021 heeft de gemeenteraad de motie om een Hoogbouwvisie op te stellen

aangenomen. Deze motie verzoekt de gemeenteraad het college om een voorstel tot een hoogbouwvisie voor te leggen. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een intensiveringsvisie opgesteld. Deze is op 14 december 2022 vastgesteld.

De Gemeentelijke Omgevingsvisie “Groene gemeente met Lef!” spreekt niet zozeer van hoogbouw, maar van:

- Verdichten: rondom HOV-knooppunten en voorzieningencentra;
- Gezond vergroenen: ontwikkelen met aandacht voor binnenstedelijke klimaatadaptatie, fysieke vergroening, biodiversiteit, reductie milieubelasting en verduurzaming mobiliteit in gebieden;
- Inclusieve openbare ruimte en voorzieningen: gericht op versterken van ruimtelijke en sociale structuren, stimuleren van gezonde leefstijl en ontmoeting en het vergroten van het draagvlak voor voorzieningen

Met het vaststellen van de bestuursopdracht intensiveringsvisie is besloten om een intensiveringsvisie in plaats van een hoogbouwvisie ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Met de intensiveringsvisie wordt aangegeven waar verdichting in de gemeente denkbaar is en welke uitgangspunten daarbij van toepassing zijn. Deze intensiveringsvisie biedt hiermee een helder en uitnodigend afwegingskader voor initiatiefnemers, inwoners, ambtenaren en het gemeentebestuur.

Steeds meer woningzoekenden, ondernemers en recreanten kiezen voor de gemeente Alphen aan den Rijn om te wonen, werken en recreëren. Dit leidt tot een groeiende vraag naar woon- en werkruimte en (recreatie)voorzieningen. Tegelijkertijd wil de gemeente als groenblauwe gemeente ook nadrukkelijk ruimte bieden aan vraagstukken als klimaatadaptatie, biodiversiteit, duurzame mobiliteit en energie. Al deze ruimtevragende opgaven wil de gemeente in goede banen leiden.

Zowel de Nationale Omgevingsvisie als het Provinciaal Omgevingsbeleid geven de voorkeur aan binnenstedelijke ontwikkeling, voordat de randen van de stad en buitenstedelijke locaties worden ontwikkeld. Daarom kiest de gemeente voor een verstedelijkingsstrategie, waarbij in eerste instantie ingezet wordt op het toevoegen van substantiële woningaantallen in de nabijheid van HOV-knooppunten, voorzieningencentra en langs de grotere doorgaande stedelijke wegen. Hierbij wordt gezocht naar plekken, die kansen bieden om waarde toe te voegen. Enerzijds door duurzame woningen te realiseren en anderzijds door de kwaliteit van het openbaar gebied een impuls te geven. Verdichten en vergroenen van bebouwd en openbaar gebied moeten hand in hand gaan. Tegelijkertijd wil de gemeente ruimte blijven bieden aan ondernemers en niet ieder bedrijventerrein transformeren tot woongebied. Hetzelfde geldt voor de groengebieden. Om een gezonde en leefbare stad te blijven, wordt ervoor gekozen om de belangrijkste groenstructuren en -gebieden te behouden en in principe niet te benutten voor wonen of werken. Gelet op de grote behoefte aan woon- en werkruimten zal de gemeente daarom binnen een aantal jaar ook voorbij de stadsranden moeten kijken om in deze behoeften te kunnen voorzien.

Alphen aan den Rijn kent een grote behoefte aan stedelijk wonen voor diverse doelgroepen. De behoefte aan appartementen kan vooralsnog binnenstedelijk worden ingepast. Daarnaast blijft de vraag naar woonvormen voor gezinnen onverminderd hoog. De noodzaak om binnenstedelijk verder te verdichten leidt tot een zoektocht naar nieuwe woonconcepten, die de geliefde kenmerken van een eengezinswoning en -woonomgeving combineren met compacte stedelijkheid die past bij de maat en schaal van Alphen aan den Rijn. Inspelen op behoefte aan gezinswoningen in het stedelijk gebied vraagt daarom om een nieuwe Alphense stedelijkheid: een nieuwe kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met ruimte voor diverse duurzame woonvormen en een goed ingerichte en

aantrekkelijke openbare ruimte. Zowel binnen bestaand stads- en dorpsgebied als aan de randen daarvan.

De grootste verdichtingsopgave ligt in Alphen-stad. De gemeente onderscheidt hierbij vijf richtingen, waar verdichting denkbaar is:

1. De integrale ontwikkelzone, die loopt van de Gnephoek via Rijnhaven-Oost en de Stationsomgeving naar het Stadshart en Nieuwe Sloot. Met de keuze voor deze zone wordt vervolg gegeven aan de reeds ingezette ruimtelijke transformatie naar een gemengd centrum-stedelijk gebied.
2. Stedelijke assen van weg- en spoorverbindingen, die lopen naar het centrum van Alphen aan den Rijn. Met de keuze voor deze assen kan het ruime (verkeerskundige) profiel benut worden voor een meer vriendelijk profiel, dat is afgestemd op menselijke maat, een sociaal veilige inrichting met 'ogen' op de straat en groene langzaam verkeersverbindingen.
3. Knooppunten: plekken waar routes elkaar kruisen, die goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en vaak een specifiek bezoekmotief hebben, bijvoorbeeld doordat er voorzieningen aan liggen. Knooppunten overlappen hierdoor deels met de integrale ontwikkelzone en de stedelijke assen. Met de keuze voor verdichting aan deze knooppunten wordt de vervoerswaarde van het gebied beter benut en worden de kruispunten ruimtelijk steviger gemarkeerd.
4. "Stempelwijken": kenmerken zich door een modelmatige stedenbouwkundige opzet met een eenzijdig woningaanbod. De weinig actieve begane grondlaag met veel garageboxen en bergingen wordt omringd door een omvangrijk maar wat anoniem en matig begrensd openbaar gebied. Met de keuze voor verdichting zijn er kansen voor het herstellen van de relatie tussen woningen en openbaar gebied, waarbij deze wordt teruggebracht naar de menselijke maat.
5. Acupunctuur: houdt verdichting op individueel kavelniveau in. Belangrijke voorwaarde is dat er altijd ruimtelijke kwaliteit toegevoegd moet worden.

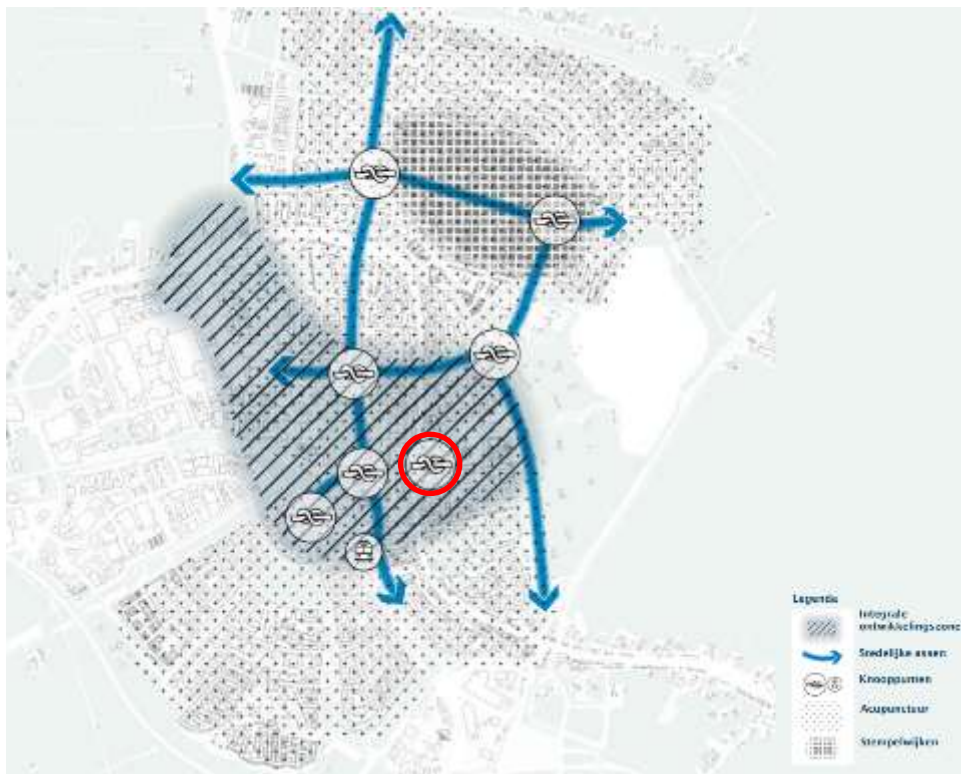
Doorwerking plangebied

De Aarhof is gelegen in de zogenaamde 'integrale ontwikkelingszone' (zie figuur 3.1). De focus voor verdichting ligt in eerste instantie op deze zone. De boemerangachtige zone vormt de tegenhanger van de Oude Rijn en loopt grotendeels parallel aan het deelgebied 'Gemengd stedelijk gebied' (Alphen Stad) uit de omgevingsvisie. In dit gebied wordt gestreefd naar een hoge mate van functiemenging en stedelijke dichtheden en functies. Gedacht wordt daarbij aan hogere dichtheden met lagere parkeernormen in combinatie met kleinere en grotere bedrijven in dienstverlening, detailhandel en horeca. Oftewel: ruimte voor wonen, ontmoeten, verblijven en ondernemen.

Door bebouwing te concentreren, wordt binnen deze zone meer ruimtelijk contrast aangebracht. Hierdoor wordt (al dan niet met behulp van hoogbouw) leesbaar waar zich het brandpunt van de stad bevindt, waar het 'te doen is'.

Binnen de integrale ontwikkelzone onderkent de gemeente 3 'plusgebieden', waarin een grotere bouwhoogte onderzocht kan worden tot maximaal 15 bouwlagen (ca. 45- 47 meter inclusief verhoogde plint). Deze deelgebieden betreffen Rijnhaven-Oost, Euromarkgebied en de Aarhof. Daarnaast is er ruimte voor enkele hoogbouw-iconen met een nog grotere hoogte, als beelddrager voor specifieke betekenisvolle plekken in de stad. Deze iconen worden slechts spaarzaam ingezet en blijven vooralsnog beperkt tot de (bestaande) zendmast (135 m) in Rijnhaven-Oost, de Stationstoren 'Noorderlicht' (max. 50 meter) in de Stationsomgeving, een woontoren nabij de Ridderhof (max 50 meter), en één van de twee Aarhoftorens (max. 65 meter) boven het te vernieuwen winkelcentrum De Aarhof. Met deze iconen worden deze plekken van collectieve betekenis van veraf zichtbaar.

De herontwikkeling van De Aarhof past hiermee in de gemeentelijke intensiveringsvisie.



Figuur 3.1: Integrale ontwikkelingszone

Alphen aan den Rijn wil verdichten met kwaliteit en kiest daarom voor een aantal richtinggevende principes. Om verdichtingsinitiatieven te kunnen beoordelen, is een afwegingskader opgesteld. Bij een woningbouwontwikkeling, die valt binnen de genoemde intensiveringszones, stelt een initiatiefnemer een Verdichtings Effect Rapportage (VER) op. In deze VER geeft initiatiefnemer aan:

- Welke maatschappelijke meerwaarde het initiatief heeft;
- Op welke manier het initiatief invulling geeft aan de richtinggevende principes en welke af- en overwegingen daarin zijn gemaakt.
- Wat de effecten van deze richtinggevende principes op de omgeving zijn.

Zoals aangegeven in paragraaf 3.1.3 is er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte aan het beoogde initiatief. Bovendien wordt door het gebied te herontwikkelen een gemengd gebied gecreëerd met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Hiermee is de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief aangetoond.

Om aan te tonen op welke wijze het plan inspeelt op de richtinggevende principes van de intensiveringsvisie, is er een Verichting Effect Rapportage (VER) opgesteld, welke is opgenomen als bijlage 17 van voorliggende bestemmingsplantoelichting.

3.4.4 Beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020

Voor de herontwikkeling dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeereis op basis van het voorgestelde programma, is gebaseerd op het gemeentelijk parkeerbeleid. Dit beleid is opgenomen in de nota 'Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' en gaat uit van de woninggrootte en ligging binnen de gemeente. Hieronder wordt ingegaan op de wijze waarop parkeren wordt geregeld voor het voorliggende initiatief.

Doorwerking plangebied

Het te realiseren programma heeft een specifieke parkeerbehoefte. Er zal daarnaast een aantal parkeerplaatsen verdwijnen en een aantal van de reeds aanwezige parkeerplaatsen op het dek en in de bestaande expeditiehof moet worden verplaatst. Om aan de totale parkeerbehoefte te voldoen is een extra parkeerdek toegevoegd boven de huidige expeditiehof. Deze laag is via het bestaande parkeerdek bereikbaar. In paragraaf 4.1 wordt verder op dit aspect ingegaan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteiten. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteiten mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en de eventuele verkeersstroom niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Met de beoogde ontwikkeling wordt met name een woonprogramma toegevoegd. In totaal zijn er maximaal 310 koop- en huurwoningen voorzien. Daarnaast vervalt een deel van de commerciële ruimtes/detailhandel (CROW-type 'Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 50.000-100.000 inwoners'). Het gaat om een afname van 2.350 m² BVO. Aangezien het bijbehorende verkeer hierdoor ook verdwijnt, mag de verkeersgeneratie van de te verdwijnen commerciële ruimtes/detailhandel gesaldeerd worden.

Om de verkeersaantrekkende werking van het plan inzichtelijk te maken is door Mobycon een verkeersstudie uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit deze studie. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlage 8.

Als gevolg van de ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie toe met 1.266 motorvoertuigen per etmaal, met 93 pae (personenauto-equivalent) in het drukste ochtendspitsuur en met 122 pae in het drukste avondspitsuur.

In het verkeersmodel dat beheerd wordt door de ODMH is reeds de herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof meegenomen. Het betreft de modelgegevens uit het vigerende verkeersmodel RVMH 4.0 voor het prognosejaar 2040 (hoog scenario). Uit het verkeersmodel blijkt dat op alle relevante wegvlakken de verhouding tussen de intensiteit en de capaciteit ver onder de 80% ligt. Pas boven de 80% is er sprake van een beginnend (doorstromings-/leefbaarheids)knelpunt voor de omgeving. Daarmee wordt geconstateerd dat er ook na de herontwikkeling van De Aarhof geen verkeersveiligheids- en doorstromingsknelpunten ontstaan. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat op de belangrijkste nabijgelegen hoofdontsluitingswegen het aandeel van de ontwikkeling ten aanzien van de toekomstige intensiteiten maximaal 5,3%. Op verder weg gelegen wegen is deze bijdrage vanzelfsprekend lager.

Daarmee wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer de herontwikkeling van De Aarhof in Alphen aan de Rijn niet in de weg staat.

Parkeren auto

Het te realiseren programma heeft een specifieke parkeerbehoefte. Er zal een aantal parkeerplaatsen verdwijnen en een aantal van de reeds aanwezige parkeerplaatsen op het dek en in de bestaande expeditiehof moet worden verplaatst. Om aan de totale parkeerbehoefte te voldoen is een extra parkeerdek toegevoegd boven de huidige expeditiehof. Deze laag is via het dek bereikbaar.

Het plangebied wordt gekenmerkt als "Centrum stad Alphen aan den Rijn" zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. In een separaat opgestelde parkeerbalans is inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeervoorzieningen gerealiseerd dienen te worden voor het beoogde planinitiatief. Deze balans is opgenomen in bijlage 13.

Uit de parkeerbalans blijkt dat er in het plan voldoende ruimte wordt gereserveerd om de parkeervraag op te vangen. Het plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernota. Hiermee kan geconcludeerd worden dat wordt voorzien in de parkeerbehoefte van het plan en het voorgenomen initiatief niet zal leiden tot parkeertechnische problemen.

Fietsen en bergingen

Het plan kent geen traditionele bergingen, afgezien van een aantal uitzonderingen. Voor een groot deel van de bouwblokken (4 van de 6) zijn op een centrale plek collectieve fietsenstallingen gemaakt, op de eerste verdieping van het oorspronkelijke HEMA pand. Deze collectieve fietsenstalling is goed bereikbaar vanaf maaiveld. Ook de speciale fietsen en brommers kunnen van deze voorziening gebruik maken. Deze collectieve fietsenstalling zal een nader te bepalen indeling gaan krijgen per woonblok.

De huurtoren aan de Aarkade krijgt een gezamenlijke fietsenstalling in een kelderverdieping dicht bij de entree. Het woonblok direct aan de Aarkade heeft een collectieve fietsenstalling op maaiveld.

De initiatiefnemer is voornemens om conform artikel 2 van de beleidsregel 'Gemeenschappelijke bergingen gemeente Alphen aan den Rijn', de gelijkwaardigheid gaan toepassen op grond van artikel 1.3 Bouwbesluit. De initiatiefnemer wil dus afwijken van de prestatie-eisen die het Bouwbesluit stelt aan buitenbergingen.

In een separaat opgestelde notitie, welke is opgenomen als bijlage 18 van voorliggende bestemmingsplantoelichting, wordt aangegeven hoe voldaan wordt aan de Beleidsregel gemeenschappelijke bergingen gemeente Alphen aan den Rijn.

4.1.3 Conclusie

Het aspect ‘verkeer en parkeren’ vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Wegverkeerslawaaï

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Tabel 4.1 Breedte geluidszones langs wegen

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.2.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Om de akoestische situatie inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het onderzoek.

In dit onderzoek is uitgegaan van een situatie waarbij er een maximum snelheid van 30 km/u geldt op de Van Boetzelaerstraat, de Toussaintstraat en De Vest (ten zuiden van de brug over de Aar). Deze wegen worden om deze reden, net als de bestaande akoestisch relevante wegen binnen de 30 km/uur zone in de omgeving, in dit onderzoek alleen meegenomen in het kader van de cumulatieve geluidbelasting. In het onderzoek is er van uitgegaan dat bij De Vest (ten noorden van de brug over de Aar) en de Thorbeckestraat de maximumsnelheid 50 km/u blijft en de voorgenomen ontwikkeling dus binnen de geluidzone van deze wegen gerealiseerd zal worden.

De geluidbelastingen door de onderzochte gezoneerde wegen zijn apart berekend. Daarnaast is de cumulatieve geluidbelasting door alle wegen in de omgeving berekend (exclusief aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder).

De Vest (ten noorden van de brug over de Aa)

De geluidbelasting afkomstig van de Vest bedraagt op zijn hoogst 45 dB ter plaatse van de voorgevel van Blok A aan de Aarkade (verdieping 2 t/m 4) en Blok B (verdieping 4 en 5). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Een hogere waardeprocedure voor De Vest is niet aan de orde.

Thorbeckestraat

De geluidbelasting afkomstig van de Thorbeckestraat bedraagt op zijn hoogst 37 dB ter plaatse van de noord- en oostgevel van de noordelijke toren (blok F, 13e en 14e etage). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Een hogere waardeprocedure voor de Thorbeckestraat is niet aan de orde.

Hogere waardebeleid

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden is het niet nodig om een hogere waarde aan te vragen. Toetsing aan het hogere-waardenbeleid van de gemeente Alphen aan de Rijn is niet aan de orde.

Gecumuleerde geluidbelastingen

Voor de geluidbelasting op de geveldelen wordt volgens het Bouwbesluit (formeel) uitgegaan van de verleende hogere waarde. Echter wordt met oog op een acceptabel wonen verblijfsklimaat (binnenniveau) meestal uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting, inclusief wegen in een 30 km/uur zone.

De gecumuleerde geluidbelasting bij het appartementencomplex bedraagt ten hoogste 58 dB ter plaatse van de voorgevel aan de oostzijde van blok B (begane grond t/m 5e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $58 - 33 = 25$ dB.

De geluidniveaus ter plaatse van de gewenste appartementen variëren van 4 tot 58 dB. De milieukwaliteit wordt daarom over het algemeen gekwalificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evengoed wel als acceptabel worden aangemerkt.

Hierbij kan in overweging worden meegenomen dat vrijwel alle appartementen beschikken over een geluidluwe gevel en dat nieuwbouw over het algemeen aan hoge eisen voor gevelwering voldoet. Hierdoor kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen in de appartementen niet in de weg staat.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Invloed van het plan op de luchtkwaliteit

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). In paragraaf 4.1.2 is aangetoond dat op basis van de berekeningen volgens de CROW-publicatie 317 een maximale toename van de verkeersgeneratie wordt verwacht van circa 1.266 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. De toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot een toename van de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Middels de NIBM-tool kan worden berekend of deze toename al dan niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

Omdat het commerciële programma afneemt ten opzichte van de huidige situatie, en er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan enkel extra wooneenheden mogelijk worden gemaakt, wordt er vanuit gegaan dat er de 1.266 extra verkeersbewegingen geheel zijn toe te wijzen aan het woonprogramma. Er wordt daarom niet verwacht dat het aantal vrachtbewegingen zal toenemen. Onderstaand is de NIBM berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1266
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,76
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.2 Conclusie NIBM-Tool

Zoals de bovenstaande worst-case berekening laat zien, is de toename van het aantal verkeersbewegingen 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Invloed van de luchtkwaliteit op het plan

Ook moet gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof in de lucht, kunnen worden achterhaald middels de NSL-monitoringstool. In figuur 4.1 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.



Figuur 4.1: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

Meetpunt	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM 10 overschrijingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
1	15846780	14,5	16,8	6,0	9,3	2030
2	15848524	14,3	16,5	6,0	9,2	2030
3	15846720	13,7	15,6	6,0	8,6	2030
Norm		40	40	35	25	

Tabel 4.3 Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat bedrijven hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstanden

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

Er zijn twee omgevingstypes, namelijk een rustige woonwijk en gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure is een rustige woonwijk, een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals

bedrijven en kantoren) voor. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied, als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstypen gemengd gebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

Functiemenging

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Door het hanteren van richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid), wordt de toelaatbaarheid van milieubelastende functies beoordeeld.

Binnen gemengde gebieden kan echter ook sprake zijn van functiemenging. Dit betekent dat op gebouwniveau meerdere functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven winkels. In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4 VNG-uitgave) opgenomen. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden met dorpskernen;
- horecaconcentratiegebieden;
- woon-werkgebieden met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid;
- gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies;
- lintbebouwing in buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In bijlage 4 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn bedrijfsactiviteiten opgenomen waarvan geacht wordt dat deze toelaatbaar zijn binnen een gebied met functiemenging. Voor deze activiteiten gelden geen richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid beoordeeld aan de hand van de volgende categorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen, de eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies zijn toereikend;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen, vanwege de iets grotere milieubelasting dan categorie A;
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg, vanwege de grotere verkeersaantrekkende werking dan categorieën A en B.

4.4.2 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn de volgende functies aanwezig:

Categorie A

De verschillende detailhandel valt onder categorie A. De detailhandel is inpasbaar in een gebied met functiemenging. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving dat deze

aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Binnen het plangebied is één supermarkt aanwezig en een tweede voorzien. De supermarkten vallen onder categorie B. Het gaat dan om de winkelruimten, winkelwagens/verkeer op de parkeerplaatsen, installaties en het laden en lossen (overkapt). Het geluid vanuit de winkelruimten en het laden en lossen (overkapt) zijn activiteiten die in een gebied met functiemening kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Het Bouwbesluit zorgt voor voldoende borging dat voldaan wordt aan de eis voor een bouwkundige afscheiding tussen winkelruimten en laad/losruimten (overkapt) en woningen. Deze activiteiten zullen niet nader worden onderzocht.

De voertuigbewegingen op de parkeerplaatsen, de winkelwagens en de installaties hebben directe geluidemissie in de buitenlucht. Gevels van woningen zijn vaak dichtbij de geluidbronnen gelegen. In dit onderzoek worden daarom de activiteiten met lichte voertuigen, winkelwagens en installaties wel nader onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10.

Categorie C

Binnen het plangebied zijn een aantal parkeerplaatsen of parkeergarages aanwezig. De winkels binnen het plangebied hebben gezamenlijk een grote verkeersaantrekkende werking. De voertuigbewegingen op de parkeerplaatsen of binnen de parkeergarages hebben directe geluidemissie in de buitenlucht. Gevels van woningen zijn vaak dichtbij de geluidbronnen gelegen. De effecten van de parkeerplaats op de beoogde woningen zijn daarom in het uitgevoerde akoestische onderzoek meegenomen en nader onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Toetsing aan bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit is niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in het onderzoek de (totaal) berekende geluidbelastingen (globaal) getoetst aan de Handreiking Bedrijven en milieuzonering om alsnog een inzicht te krijgen in het woon- en leefklimaat ter plaatse. In een dergelijke omgeving (sterk stedelijk) kan gesteld worden dat wanneer voldaan wordt aan stap 3 uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (55 dB(A) etmaalwaarde) sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zonder aanvullende voorzieningen). Bij een geluidbelasting hoger dan deze waarde kan alsnog een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd door middel van (gevel) maatregelen.

Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau beoogde woningen binnen het plangebied

Ter plaatse van alle gebouwen wordt aan de grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Ter plaatse van de beoogde woningen binnen het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bestaande woningen in de omgeving

Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan de grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Ter plaatse van bestaande woningen is, ook na de gewenste ontwikkeling, sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Rekenresultaten maximaal geluidniveau beoogde woningen binnen het plangebied

Ter plaatse van een groot aantal beoordelingspunten (alle gebouwdelen) worden overschrijdingen berekend van de standaard richtwaarde(n) uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering.

De overschrijdingen worden veroorzaakt door het optrekken van lichte voertuigen en dichtslaande portieren. Deze maximale geluidniveaus worden in stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering uitgezonderd van toetsing (aan- en afrijdend verkeer). Voor het overige zijn er geen relevante maximale geluidsniveaus aanwezig.

Omdat niet overal aan de richtwaarden (stap 2) kan worden voldaan zijn in het onderzoek maatregelen beschouwd (zie ook verderop).

Rekenresultaten maximaal geluidniveau bestaande woningen in de omgeving

Ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving worden overschrijdingen berekend vanwege het dichtslaan van portieren op de externe parkeerplaats (gelegen aan de openbare weg en buiten het plangebied). De overschrijdingen zijn echter niet enkel toe te rekenen aan het winkelcentrum/plangebied, maar horen bij de reguliere dynamiek van centrumgebied.

Ter plaatse van bestaande woningen is, ook na de gewenste ontwikkeling, sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Rekenresultaten indirecte hinder

De indirecte hinder is enkel relevant voor geveldelen en woningen die direct aan de openbare weg zijn gelegen. Uit de rekenresultaten blijkt dat de indirecte hinder zorgt voor geluidniveaus tot 54 dB(A) etmaalwaarde.

Daarmee wordt niet aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Overal wordt wel aan de grenswaarde van 65 dB(A) uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan.

Omdat niet overal aan de richtwaarden (stap 2) kan worden voldaan het onderzoek maatregelen beschouwd (zie ook verderop).

Maatregelen

In het akoestisch onderzoek zijn mogelijke maatregelen beschouwd die zouden kunnen zorgen voor een afname van de geluidbelastingen ter plaatse van de boogde woningen en bestaande woningen in de omgeving.

Bronmaatregelen

Bij maatregelen aan de bron kan gedacht worden aan het akoestisch isoleren van installaties en het gebruik van PIEK-gecertificeerde vrachtwagens.

Installaties

Uit de rekenresultaten blijkt dat de installaties zorgen voor een geluidbelasting tot afgerond 52 dB(A) etmaalwaarde op het meest maatgevende punt. Dit betreft voor de meeste beoordelingspunten niet de maatgevende geluidbron. Op dit moment zijn de bronvermogens van de installaties (deels) geschat. Maatregelen aan (enkel) de installaties zal er niet voor zorgen dat ter plaatse van de beoordelingspunten voldaan wordt aan de grenswaarde.

Vrachtwagens

De geluidniveaus door de vrachtwagens zijn niet reken technisch beoordeeld (enkel openbare weg). Daarbij kan wel worden overwogen om enkel vrachtwagens toe te laten met een PIEK-certificaat (alle perioden, of ten minste in de avond en de nacht) om de geluidniveaus zoveel als mogelijk te beperken. PIEK-gecertificeerde vrachtwagens hebben een veel lagere geluidbelasting dan de standaard vrachtwagens. Middels maatwerkvoorschriften (Activiteitenbesluit) kan dit onderdeel geregeld worden.

Overdrachtsmaatregelen

De overschrijdingen worden berekend een groot aantal beoordelingspunten en ook op zeer grote hoogten. Afschermdende voorzieningen worden vanwege de vele locaties van overschrijdingen en de hoogten tot waar overschrijdingen plaatsvinden financieel en stedenbouwkundig niet doelmatig geacht.

Maatregelen bij de ontvanger

Als laatste kunnen maatregelen bij de ontvanger uitkomst bieden. Daarbij wordt met name gekeken naar de heersende binnen waarden in de desbetreffende woningen/appartementen. Uit de rekenresultaten blijkt dat overschrijdingen van (standaard) richtwaarden plaatsvinden voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale geluidniveaus en de indirecte hinder (stap 2). Voor alle beoordelingspunten kan wel aan de grenswaarden uit stap 3 uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering worden voldaan. Voor elke geluidcategorie worden maatregelen bij de ontvanger (globaal) beschouwd.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Voor industrielawaai kan worden aangenomen dat een aanvaardbaar binnen niveau is gewaarborgd bij een geluidbelasting van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen. Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau worden geluidbelastingen berekend tot afgerond 55 dB(A) etmaalwaarde. De gevelwering zal dan maximaal $55 - 35 = 20$ dB(A) moeten bedragen. Deze waarde wordt voor nieuwbouw standaard geëist vanuit het Bouwbesluit 2012. In het kader van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau zijn maatregelen bij de ontvanger niet nodig om een aanvaardbaar binnen niveau te kunnen garanderen.

Maximale geluidniveaus

Voor industrielawaai (maximale geluidniveaus) kan worden aangenomen dat een aanvaardbaar binnen niveau is gewaarborgd bij een geluidbelasting van respectievelijk 55 dB(A), 50 dB(A) en 45 dB(A) in de dag, avond- en nachtperiode.

Gevels richting straatzijde

Uit de rekenresultaten blijkt dat voor de geveldelen richting de straatzijde (gebouwen A, B, C en D) voldaan wordt aan de richt- en grenswaarden. Voor deze geveldelen zal wegverkeerslawaai verreweg

maatgevend zijn. Maatregelen bij de ontvanger zullen hier gebaseerd moeten worden op de berekende waarden voor wegverkeerslawaai.

Overige gevels (binnenzijde gebouwen A, B, C en D en torens E en F)

Voor de overige geveldelen (richting de parkeerterreinen en de gevels van de torens) zijn dichtslaande portieren maatgevend. In het akoestisch onderzoek zijn de maximale geluidniveaus vanwege dichtslaande portieren per blok weergegeven (zowel dag, avond- als nachtperiode). Bij de berekende geluidsniveaus hoort een gevelwering variërend tussen de 20 dB en 30 dB. De desbetreffende geluidwering is enkel nodig wanneer sprake is van geluidgevoelige ruimten die direct grenzen aan de buitenlucht.

Indirecte hinder

Voor industrielawaai kan worden aangenomen dat een aanvaardbaar binnen niveau is gewaarborgd bij een geluidbelasting van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen.

Voor de indirecte hinder worden geluidbelastingen berekend tot afgerond 55 dB(A) etmaalwaarde. De gevelwering zal dan maximaal $55 - 35 = 20$ dB(A) moeten bedragen. Standaard wordt een gevelwering van 20 dB geëist vanuit het Bouwbesluit. Maatregelen bij de ontvanger zijn in het kader van de indirecte hinder niet nodig.

4.4.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat er ter plaatse van zowel de nieuwe als de bestaande woningen –al dan niet na het toepassen van akoestische maatregelen aan de bron en/of bij de ontvanger- sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.5.2 Onderzoek

Om inzicht te krijgen in eventuele risicobronnen in de omgeving kan gebruik worden gemaakt van de Risicokaart. In figuur 4.2 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Op basis van de Risicokaart kan worden gesteld dat in de omgeving van de ontwikkeling geen risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op de haalbaarheid van het plan.

De dichtstbijzijnde inrichting is het gasdrukregel- en meetstation aan de Prins Bernhardlaan 1. Deze bron ligt op een afstand van ca. 600m. Voor dit station geldt een veiligheidsafstand van 25 meter tot kwetsbare objecten. Hier wordt aan voldaan.

De planlocatie ligt op ca. 1.4 km van de inrichting Avery Dennison Materials Nederland B.V., gelegen aan de H.A. Lorentzweg 2A te Alphen aan den Rijn. Binnen deze inrichting worden lijm- en plakmiddelen vervaardigd. Bij een calamiteit komen toxische stoffen vrij. De inrichting heeft een invloedsgebied met een straal van 1.700 meter rondom de inrichting, waardoor het plangebied binnen dit invloedsgebied gelegen is. Alle woningen die middels voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt worden voorzien van mechanische ventilatie die in geval van een incident (vrijkomen van giftige stoffen) met één druk op de knop uitgeschakeld kan worden. Dit is geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Op een afstand van ca. 550m ligt de hogedruk aardgasleiding W-517-02 (8 inch, 40 bar). De risicocontour van deze gasleiding reikt niet tot het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl)

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. In verband met eventuele giftige rookgassen, is in de planregels opgenomen (artikel 3.2.4) dat de ventilatiesystemen in de te realiseren woningen uitgeschakeld moet kunnen worden.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in

Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Daarnaast wordt binnen de provincie Zuid-Holland ook de Groene contour beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.6.2 Onderzoek

In het kader van de beoogde herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Deze quickscan is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Nieuwkoopse Plassen & De Haeck", bevindt zich op circa 5,7 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Gezien er bij de herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof sprake zal zijn van een verkeersaantrekkende werking (zie paragraaf 2.2.4), is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Er is daarom vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een AERIUS-berekening. Dit stikstofdepositieonderzoek is als separate bijlage opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de NOX uitstoot in de toekomstige gebruiksfase 96,8 per jaar bedraagt. De berekening met de AERIUS calculator laat zien dat in gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Ook voor de aanlegfase is er geen depositie berekend. Er zijn namelijk geen rekenresultaten, hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Provinciale gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 2,2 kilometer ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Uit de quickscan is gebleken dat de sloop van de bebouwing binnen het plangebied negatieve gevolgen kan hebben voor vleermuizen, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom is middels soortgericht vervolgonderzoek inzichtelijk gemaakt of in de huidige situatie verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en. Het vervolgonderzoek naar vleermuizen is tevens opgenomen in de bijlagen.

Het vervolgonderzoek is volgens de geldende protocollen uitgevoerd in de periode juni 2021 tot en met september 2021 volgens de geldende protocollen onderzoek gedaan naar het voorkomen en het gebruik van de gebouwen/gevels door vleermuizen. In het projectgebied zijn drie vleermuissoorten waargenomen (Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Rosse vleermuis). Er zijn echter geen beschermde verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden of vliegroutes aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat door de voorgenomen sloopwerkzaamheden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het is op basis van dit onderzoek duidelijk geworden dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt.

Omdat pas later in het proces het HEMA pand onderdeel is gaan uitmaken van het beoogde herontwikkelingsplan, zal middels een aanvullend vervolgonderzoek dit pand nader onderzocht worden in het onderzoeksseizoen van 2024. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.7.2 Onderzoek

In het kader van de beoogde herontwikkeling is door Aeres Milieu een vooronderzoek bodem uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen. Dit vooronderzoek is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Het (zuid)oostelijk deel van het plangebied is in het verleden nooit onderzocht. Centraal en noordoostelijk zijn wel onderzoeken en twee bodemsaneringen uitgevoerd. Gezien de voorgaande bodemonderzoeken en de huidige verharde situatie is voor de aanstaande bestemmingsplanwijziging geen bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

Bij toekomstige grondwerkzaamheden of aanvraag van een omgevingsvergunning is de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 noodzakelijk geacht (eventueel na sloop van de bebouwing). Deze dient conform de strategie ‘VED-HE_NL’ uitgevoerd te worden waarbij voornamelijk een laag van ca. 1 meter als heterogeen verdacht beschouwd dient te worden. De initiatiefnemer reserveert voldoende financiële middelen om eventueel aanvullend bodemonderzoek en/ of sanerende bodemmaatregelen te kunnen treffen.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht). Wel zal deze in pandig mogelijk toegepast zijn. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij sloopwerkzaamheden

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Geadviseerd wordt om vrijkomende grond te keuren conform het Besluit Bodemkwaliteit.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning in kader van de bouw moet meer bodemonderzoek worden uitgevoerd en/of afstemming plaats vinden met het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb). Dit is gemandateerd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is in oktober 2000 vastgesteld door het Europese 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, en beschermd en verbeterd worden."

De richtlijn biedt dus een kader voor het beschermen van de waterkwaliteit. Daarbij wordt van de lidstaten vereist dat zij het waterkwaliteitsniveau organiseren per stroomgebied. Voor Nederland houdt dit een indeling in naar de stroomgebieden van de Rijn, de Maas, de Schelde en de Eems. Voor de Alphenese situatie betekent dit een indeling bij het stroomgebied van de Rijn.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027, dat is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen

bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerprogramma 6 2022-2028 Hoogheemraadschap Rijnland

Het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Rijnland heeft op in februari 2022 het Waterbeheerprogramma (WBP6) vastgesteld. In de visie beschrijft het Hoogheemraadschap zijn toekomstbeeld en wat zij hierin belangrijk vinden. In het programma staat beschreven hoe zij hun werkzaamheden hierop afstemmen. Als waterexpert ziet Hoogheemraadschap Rijnland mogelijkheden zijn kerntaken te koppelen aan 5 maatschappelijke opgaves:

- Bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- Tegengaan van bodemdaling;
- Versterking van de biodiversiteit;
- Energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Keur Rijnland 2020

De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. De Keur en Beleidsregels van, van Rijnland zijn te vinden op de website van het Hoogheemraadschap.

Het compenseren van verharding is belangrijk voor het functioneren van het watersysteem dat Rijnland beheert. Hemelwater kan ook tot overlast leiden voordat het watersysteem wordt bereikt. Deze overlast kan worden voorkomen door een klimaat adaptieve inrichting. In het Zuid-Hollandse “convenant klimaat adaptief bouwen” dat Rijnland ook heeft ondertekend zijn eisen, werkwijze en voorbeelden opgenomen die een leidraad bieden voor klimaat adaptieve inrichting niet alleen voor wateroverlast maar ook andere klimaatopgaven.

Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename in het verhard oppervlak dient de versnelde afvoer van hemelwater te worden gecompenseerd. De algemene regel is van toepassing op het aanleggen van 500 tot 5.000 m². Bij kleine uitbreidingen (< 500 m²) van verharding zullen de negatieve effecten op de omgeving beperkt zijn. In die gevallen volstaat een zorgplicht.

Bij uitbreidingen van het verharde oppervlak met meer dan 5.000 vierkante meter, kan het effect van de toename aan verharding op de omgeving aanzienlijk zijn. Bij deze grote oppervlakken is het belangrijk dat het verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

Er is geen compensatie benodigd wanneer gebruik wordt er sprake is van een afname aan verharding.

Legger Rijnland

In de Legger van Rijnland is voor alle wateren aangegeven hoe breed en diep ze moeten zijn en voor alle waterkeringen hoe hoog en hoe breed. Ook geeft de Legger weer wie waar voor welk onderhoud verantwoordelijk is. Een legger is een register waar van alle waterkeringen in het Rijnlandse beheergebied het volgende is weergegeven:

- de ligging en de vereiste afmetingen,
- wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en wat dit onderhoud inhoudt.

De legger is eind 2018 vastgesteld door het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden. Aan de hand van de Legger kan getoetst worden of een ontwikkeling invloed heeft op de bestaande wateren, waterkeringen en/of waterwerken.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming heeft plaatsgevonden over het omgaan met afvalwater en hemelwater.

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

4.8.2 Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er een waterparagraaf opgesteld, welke is opgenomen in de bijlagen van dit plan. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met de toekomstige (afval)waterstromen om toekomstige wateroverlast te vermijden. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen, onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit rapport.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Riolering en waterafvoer

In de rondom de planlocatie gelegen wegen is een gescheiden rioolstelsel gelegen. Het afstromend hemelwater vanaf de verhardingen wordt in de huidige situatie reeds afgekoppeld op het hemelwaterriool.

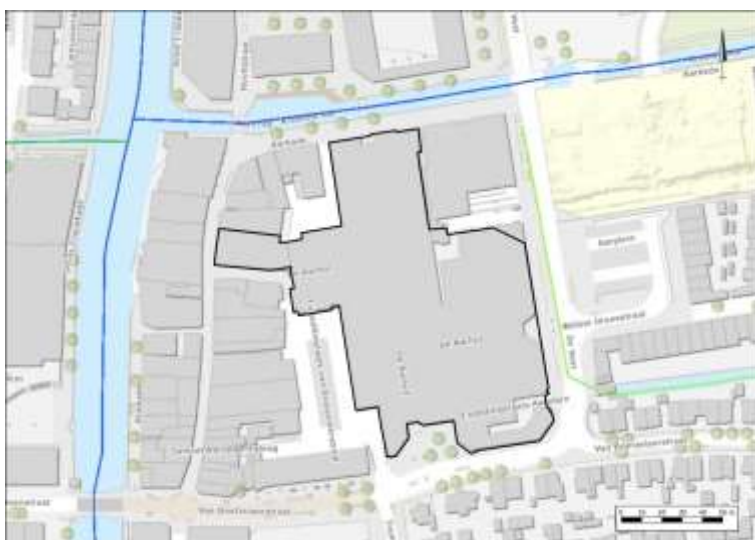
Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Legger

Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, het instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat

welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zonerings) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem.

Op de leggerkaart van Hoogheemraadschap van Rijnland zijn de in de directe omgeving van de planlocatie gelegen oppervlaktewateren weergegeven. Op een afstand van circa 135 ten westen van de planlocatie ligt primaire watergang de Oude Rijn (traject Grouwe-Herengracht te Leiden). Ten noorden van de planlocatie ligt primaire watergang Kromme Aar (432-058-00148). Aan het oosten ligt een 'overig oppervlaktewaterlichaam' (233-058-00115). Deze watergang ligt onder De Vest en is weer zichtbaar gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Van Boetzelaerstraat 55-83 en Bloemhofstraat 1-27. In figuur 4.3 is een uitsnede van de leggerkaart weergegeven.



Figuur 4.3: Uitsnede legger oppervlaktewater hoogheemraadschap van Rijnland. Zwarte kader geeft de contouren van winkelcentrum De Aarhof aan

Volgens de legger regionale waterkering is de noordzijde van het gebied gelegen binnen de beschermingszone van de regionale waterkering 'Zegersloot'. In figuur 4.4 is een uitsnede van de legger opgenomen. Binnen de beschermingszone is er een beperking op de ontgravingsdiepte. Voor de werkzaamheden is een watervergunning nodig. Vanuit het planvoornemen is men voornemens om aan de noordzijde een WKO te realiseren. Tevens wordt er een nieuwe fundering aangelegd t.b.v. de nieuwbouw. Voor de beoogde werkzaamheden zal een watervergunning worden aangevraagd.

berekend c.q. worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. Het aspect 'water' vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde herziening van het bestemmingsplan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.9.2 Archeologie

Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het plangebied restgeul- en oever op beddingafzettingen van de Oude Rijn en restgeulafzettingen van de Aar worden verwacht. Met name langs de Aar en ter plaatse van de restgeul van de Oude Rijn worden ophooglagen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht. Aan het maaiveld wordt een modern ophoogpakket verwacht, met een dikte van circa 1 m. De noord- en westkant van het plangebied liggen ter plaatse van historische bebouwingslinten die zijn ontstaan vanaf de 18^e eeuw en mogelijk al in de Late Middeleeuwen.

De top van de oeverafzettingen en de ophooglagen hebben een middelhoge tot hoge verwachting voor archeologische resten uit de periode Romeinse tijd – Nieuwe tijd. Aan de noord- en westkant worden restanten van steenbouw uit de Nieuwe tijd verwacht.

Op dit moment kan nog geen antwoord worden gegeven op de vraag of eventuele archeologische waarden zijn vergraven of niet. Dit is afhankelijk van de dikte van het aanwezige ophoogpakket en de funderingswijze en -diepte van de bestaande bebouwing. Aanvullend bronnenonderzoek naar funderingen van de bestaande bebouwing en naar gegevens uit bodemonderzoeken heeft uitgewezen dat er een geroerd, dan wel opgebracht zandpakket aanwezig is met een dikte van 50 cm tot meer dan 3 m en dat de bestaande bebouwing waarschijnlijk voor een groot deel in dit pakket is gefundeerd. Maar uiteindelijk heeft het aanvullend onderzoek te weinig opgeleverd om een bindende

uitspraak te kunnen doen over de aard en de dikte van de het opgebrachte/geroerde pakket of over de funderingswijzen. Vooralsnog zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gehandhaafd moeten blijven. Dit betekent dat voorafgaand aan toekomstige vergunningplichtige bodemversturende werkzaamheden dieper dan 30 cm -mv en groter dan 100 m² eerst verder onderzoek moet worden gedaan. Dit vervolgonderzoek kan pas plaats vinden na de sloop van de (bovengrondse delen van de) bestaande bebouwing en zal dan bestaan uit archeologische begeleiding van sloop- en graafwerkzaamheden (definitieve opgraving, variant archeologische begeleiding), al dan niet voorafgegaan door een verkennend/karterend booronderzoek (inventariserend veldonderzoek, verkennende/ karterende fase, door middel van boringen). Een definitieve opgraving, variant archeologische begeleiding, moet worden uitgevoerd aan de hand van een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Er wordt dan ook geadviseerd om de uitvoering van het verkennend/karterend booronderzoek (inventariserend veldonderzoek, verkennende/karterende fase door middel van boringen) op te nemen in het PvE. De uitvoering van het archeologisch onderzoek conform PvE kan dan als randvoorwaarde worden meegenomen in vergunningverlening.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Alphen aan den Rijn), die vervolgens een besluit of en in welke vorm vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd.

4.9.3 Cultuurhistorie

Het doel van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' (d.d 27 januari 2022) is het behouden van de kenmerken van al het erfgoed die bijdragen aan de identiteit en het eigen karakter van de gemeente. Het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' heeft niet ten doel ontwikkelingen tegen te gaan, maar juist ontwikkelingen toe te staan, met oog voor de cultuurhistorische waarden.

De cultuurhistorische waardevolle objecten, die als zeer hoog, hoog of gemiddeld zijn gewaardeerd, worden beschermd met een 'Ja... mits' principe. Dit houdt in dat er ingrepen mogelijk zijn, maar dat daarvoor voorwaarden gelden om de beschermde waarden (zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart) waar mogelijk te behouden, versterken en te beschermen. Bij verbouwen moet daarmee rekening gehouden worden met de specifieke kenmerken van het gewaardeerde object en met de regelgeving in het bestemmingsplan of beheersverordening. Dat kan dus betekenen dat de afmeting van een uitbouw of een dakkapel goed wordt afgestemd op de aanwezige cultuurhistorische waarden of dat materialen aansluiten hierop. Nadere informatie over de systematiek wordt verwezen naar de toelichting bij de paraplubeheersverordening 'Cultuurhistorie'.

In de paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie' heeft het plangebied deels de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie – Bouwwerken' en 'Waarde - Cultuurhistorie – Ensembles'. De panden aan de Van Mandersloostraat hebben als gezamenlijke ensemble een cultuurhistorische waarde. De achterzijde van deze panden, welke voor beperkte mate binnen het bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Aarhof' gelegen zijn, hebben op zichzelf geen cultuurhistorische waarde binnen het ensemble. De cultuurhistorische waarde van dit ensemble is aanwezig aan de voorzijde van de panden en liggen buiten de grenzen van voorliggend bestemmingsplan. De herontwikkeling van De Aarhof doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het ensemble. Derhalve zijn de dubbelbestemmingen die zien op cultuurhistorie niet overgenomen op de verbeelding en in de regels bij voorliggend bestemmingsplan.

4.9.4 Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Toetsingskader

Naast de reeds beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

4.10.2 Onderzoek

Binnen de grenzen van het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'kabels en leidingen' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

4.11.2 Onderzoek

Met dit planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft

een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

	Activiteiten	Gevalen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie¹ met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente heeft besloten dat er geen mer nodig is. Dit besluit is opgenomen in de bijlagen van voorliggend bestemmingsplan, als bijlage 19.

4.11.3 Conclusie

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom geconcludeerd dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan “Winkelcentrum De Aarhof” geen milieueffectrapportage noodzakelijk is. Dit besluit is opgenomen in de bijlagen van voorliggend bestemmingsplan.

4.12 Niet gesprongen explosieven

4.12.1 Algemeen

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de munitie uit de Tweede Wereldoorlog niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Op grond van Arbowetgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Op basis hiervan kan vervolgens nader onderzoek nodig blijken.

¹ BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan De Aarhof en omgeving, Alphen aan den Rijn, september 2022

4.12.2 Onderzoek

Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek uit 2017 (uitgevoerd door Saricon) blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is niet noodzakelijk.

4.12.3 Conclusie

Ontplofbare oorlogsresten zijn voldoende onderzocht. Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt daardoor geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.13 Bezonning

4.13.1 Toetsingskader

Voor de beoordeling van bezonning van woningen gelden geen landelijke normen. Om een indruk te krijgen van de bezonningssituatie wordt in de praktijk voor een bestemmingsplanprocedure vaak gebruik gemaakt van de 'TNO- normen'. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een 'lichte' en 'zware' TNO-norm. De gemeente Alphen aan den Rijn beschikt zelf niet over bezonningsbeleid.

De ontwikkeling is gelegen in de zogenaamde 'integrale ontwikkelingszone', zoals gedefinieerd in de intensiveringsvisie die de gemeente Alphen aan den Rijn op 15 december 2022 heeft vastgesteld (zie paragraaf 3.4.3). In deze visie is bepaald dat een initiatiefnemer een bezonningsonderzoek uitvoert naar de effecten op van de bebouwing op de daglichttoetreding en schaduwwerking op de omliggende omgeving. Voor locaties binnen de intensiveringszones geldt de lichte TNO norm. Daarom is deze norm als uitgangspunt gebruikt in de uitgevoerde bezonningsstudie.

4.13.2 Onderzoek

Voor de realisatie van het project is een bezonningsstudie opgesteld, welke is opgenomen als bijlage 16 van voorliggende bestemmingsplantoelichting.

Huidige en toekomstige situatie

In de huidige situatie heeft de bebouwing een hoogte tussen de 3,9m en 13,5m. De hoogte van de gebouwen binnen het voorgestelde ontwerp liggen tussen de 3,9m en 64,5m. In het voorgestelde ontwerp zijn twee hogere woontorens aanwezig. De hoogste toren is 64,5m hoog en de tweede 48,2m hoog. Beide torens zijn geplaatst aan de west en zuidwest zijde van het plan.

Intensiveringsvisie

In de door de gemeenteraad vastgestelde Intensiveringsvisie is aangegeven dat de initiatiefnemer een bezonningsonderzoek dient uit te voeren naar de effecten van de bebouwing op de daglichttoetreding en schaduwwerking op de omliggende omgeving. Daarbij geldt in de intensiveringszones de 'lichte TNO norm' van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag op de zonbelaste gevels, in de woonkamer, in de periode van 19 februari – 21 oktober.

In de intensiveringsvisie wordt al voorgesorteerd op de inbreiding op de Aarhof door aan te geven dat daar een hoogbouwaccent van 65 meter hoog is toegestaan.

Uitkomst bezonningsstudie

Voor de exacte bezonning van de verschillende ramen is een minutenanalyse uitgevoerd. Van de zes straten in de omgeving van de woontorens zijn in totaal 126 ramen geanalyseerd. De analyse heeft aangetoond dat alle ramen langs de Curaçaostraat voldoen aan de gestelde eis van 2 uur bezonning.

Voor de overige geanalyseerde straten geldt dat in de huidige feitelijke situatie 6 ramen niet aan de gestelde eisen van 2 uur bezonning voldoen.

In de toekomstige situatie geldt dat er naast de 6 nog 48 ramen niet voldoen aan de gestelde bezonningsnorm. Deze ramen voldoen niet op één of beide van de toetsingsdagen. In totaal gaat het om 15 woningen waarbij de woonkamer minder dan twee uur bezonning ontvangt. Eén woning is gelegen aan de Arkade, 13 woningen aan de Van Mandersloostraat en 1 woning aan de Willem Dreesstraat. De overschrijdingen van de norm zijn meestal gering.

Alternatieven

Al in de fase Voorlopig Ontwerp zijn meerdere stedenbouwkundige modellen ontwikkeld voor de positionering van de torens, waarbij steeds rekening is gehouden met de schaduwwerking op de omgeving. Door de torens in de zuid-westhoek van het plangebied te plaatsen is het effect van de schaduwwerking op de omgeving en het openbaar gebied geminimaliseerd. Een andere locatie van de torens zal dus niet leiden tot minder overschrijdingen van de norm.

Feitelijke situatie versus planologische ruimte

Hier is sprake van een binnenstedelijk klimaat, waar in de feitelijke situatie al op een aantal plaatsen niet voldaan wordt aan de lichte norm. Het is aannemelijk dat verschillende woningen aan de Van Mandersloostraat met het benutten van de planologische ruimte (maximale bouwhoogte van 12 meter) ook niet meer zullen voldoen aan de lichte TNO-norm. Meerdere woningen die in de nieuwe situatie niet aan de lichte TNO-norm voldoen zouden met het benutten van de bestaande planologische ruimte ook al niet aan deze norm voldoen. Wanneer dus vergeleken wordt met de planologische ruimte is het aantal overschrijdingen van de norm door het nieuwbouwplan lager.

Goede ruimtelijke ordening

Conform de Wet ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent onder andere dat er een afweging moet plaatsvinden van alle relevante belangen.

In onderhavige situatie is er een toename van schaduw. Dit betekent een aantasting van het woon- en leefklimaat van bewoners rondom De Aarhof. De gemeente is van mening dat deze aantasting niet onaanvaardbaar is.

Daarvoor zijn de volgende argumenten:

1. Het aantal overschrijdingen is gering; zeker als uitgegaan wordt van de bestaande planologische ruimte.
2. De gemeente heeft in haar Intensiveringsvisie al aangegeven dat er ruimte is voor een gebouw van maximaal 65 meter hoog. De toevoeging van dit hoogteaccent is niet mogelijk zonder de norm te overschrijden.
3. De voorliggende ontwikkeling doet een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het centrumgebied van Alphen aan den Rijn. Het maakt de centrumontwikkeling af. Er wordt circa 3.000 m² aan winkelloppervlak gereduceerd waardoor de leegstand wordt teruggedrongen.

Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een betere balans in het centrumgebied met sterke themagebieden. Ook biedt de ontwikkeling met 310 woningen een forse bijdrage aan de woningnood in Alphen aan den Rijn. Het toevoegen van woningen verbetert bovendien de sociale veiligheid in het gebied.

4. Kijkend naar het gewenste programma zijn er geen alternatieven; in het kader van de planvorming is de overschrijding van de norm zoveel als mogelijk geminimaliseerd;
5. Vanuit een goede stedenbouwkundig inpassing van het winkelcentrum dient een 'Alphense laag' te worden toegevoegd.

4.13.3 Conclusie

Na afweging van belangen, zoals voldoende woningbouw, goede stedenbouwkundige inpassing, goede programmatische invulling, leefbaarheid en sociale veiligheid, leidt de nieuwbouw niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Het aspect bezonning vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Windhinder

4.14.1 Toetsingskader

Voor het aspect windhinder bestaat geen wettelijk kader. Hiervoor wordt in de praktijk aangesloten bij de Nederlandse Norm (NEN 8100). Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windhinderonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een nokhoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek noodzakelijk geacht.

4.14.2 Onderzoek

Het is bij verdichting van belang dat de windhinder op maaiveld sterk beperkt wordt. Bij de stedenbouwkundige opzet is hier al bewust rekening mee gehouden. Door de torens in het binnengebied te plaatsen en op een brede plint (parkeergarage) worden de valwinden van de toren voldoende afgebogen, zodat in het openbaar gebied slechts beperkt windhinder zal ontstaan.

Vanwege de geplande bouwhoogte van maximaal 65 meter, is door One Simulations een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie ook bijlage 15. Het doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing. Aan de hand van de NEN8100 wordt inzicht verschaft in het windklimaat op straatniveau, zie ook onderstaande tabel.

Overschrijdingskans In procenten van het aantal uren per jaar	Activiteiten			
	Kwaliteitsklasse	Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten
<2.5	A	Goed	Goed	Goed
2.5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
>20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Tabel 4.4 : Classificatie windhinder conform NEN 8100

De resultaten tonen dat voornamelijk kwaliteitsklasse A waarneembaar is rondom De Aarhof, met gebieden van kwaliteitsklasse C langs de Aarkade en De Vest. In de nieuwe situatie is kwaliteitsklasse A voornamelijk aan de zuid- en westkant van De Aarhof te zien. De gebieden met kwaliteitsklasse B en C langs de Aarkade en De Vest zijn iets uitgebreid. De nieuwbouwontwikkeling zorgt voor een verandering van het windklimaat op straatniveau aan de noord en de zuidoostkant van het gebied. Op het parkeerdek is aan de zuidkant een verandering ten opzicht van de huidige situatie zichtbaar.

Aan de noordzijde van het ontwikkelingsgebied is een verandering te zien in de bevoorradingssteeg (Aarkade) naar kwaliteitsklasse C, dit is goed voor de activiteit doorlopen. Aan de zuidoostkant van de Aarhof is een klein gebied met kwaliteitsklasse E waarneembaar. Aan de westkant van de Aarhof in de zijstraat van de Van Manderslootstraat naar het winkelcentrum, de Samuel Aardewerksteeg en het doorloopgebied richting de bevoorrading is kwaliteitsklasse A waarneembaar voor de nieuwe en huidige situatie.

Op het parkeerdek ten oosten van de woontorens is op 1,75 m hoogte kwaliteitsklasse C of beter waarneembaar. Alleen aan de zuidkant is een klein gebied met kwaliteitsklasse E waarneembaar. Dit gebied zal echter worden gebruikt als parkeerplaats.

Nabij alle ingangen van het winkelcentrum is in de nieuwe situatie kwaliteitsklasse A waarneembaar. Dit is een goed windklimaat voor de activiteit langdurig zitten.

Op 1,75 m hoogte boven de galerijen is kwaliteitsklasse C of beter waarneembaar. Kwaliteitsklasse C markeert een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen. Op 1 m boven de balkons is voornamelijk op de balkons ten zuidwesten van de woontorens kwaliteitsklasse E waarneembaar. Door de balkons ook gedeeltelijk inpandig te realiseren is daar geen windgevaar aanwezig. In de uitwerking wordt onderzocht of achter de hekwerken op de balkons op de kritische plaatsen optioneel een glazen scherm geplaatst kan worden.

Windgevaar

Rondom de ontwikkeling, het parkeerdek en boven de galerijen wordt de grens voor windgevaar niet overschreden, met uitzondering van een klein gebied aan de zuidoost kant van De Aarhof. Dit is toegestaan als hier de activiteit doorlopen geldt. De overschrijding is te verhelpen met het plaatsen van bomen in de Van Boetzelaerstraat of het toevoegen van luifels bij de entrees. Dit zal nader worden onderzocht en uitgewerkt bij de inrichting van het openbaar gebied.

Op een aantal balkons wordt aan de zuidwest kant van de woontorens de grens van windgevaar overschreden. Er wordt geadviseerd maatregelen te treffen om het windklimaat op de balkons te verbeteren. Dit kan worden gerealiseerd door het plaatsen van verhoogde dichte balustrades.

4.14.3 Conclusie

De nieuwbouwontwikkeling zorgt voor een verandering van het windklimaat op straatniveau aan de noord en de zuidoostkant van het gebied. Op het parkeerdek is aan de zuidkant een verandering ten opzicht van de huidige situatie zichtbaar. Echter leidt de ontwikkeling niet tot onaanvaardbare windhinder. Wel treedt er mogelijk windhinder op in de Zuidoost hoek van het complex als gevolg van de laagbouw langs de randen van het winkelcentrum. Dit is te verhelpen met het plaatsen van bomen in de Van Boetzelaerstraat of het toevoegen van luifels bij de entrees. Dit wordt nader onderzocht en uitgewerkt bij de inrichting van het openbaar gebied. De voorkeur gaat uit naar een

'groene' oplossing, maar de bestemming Centrum – 1 laat hier ook voorzieningen toe ter voorkoming van windhinder.

Op een aantal balkons wordt aan de zuidwest kant van de woontorens de grens van windgevaar overschreden, hier zullen maatregelen toegepast worden. Hiermee leidt het aspect windhinder niet tot belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Daarom stelt onder andere de Wro eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP2012 kent hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

5.2 Opbouw regels

De regels zijn onderverdeeld in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels bevatten de begrippen en de wijze van meten. In de Bestemmingsregels zijn de in het plan voorkomende bestemmingen opgenomen. Onder Algemene regels zijn regels geformuleerd die niet beperkt zijn tot een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele plangebied, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels. Tot slot zijn in de Overgangs- en slotregels de overgangsbepalingen en de slotregel opgenomen.

5.3 Toelichting bij de regels

Begrippen

In de SVBP2012 is een aantal begrippen voorgeschreven. Voor zover relevant zijn deze begrippen overgenomen uit de SVBP2012. De lijst is verder aangevuld met een aantal voor dit plan relevante begrippen, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij het bestemmingsplan "Alphen Stad" (geconsolideerde versie).

Wijze van meten

De wijze van meten is overgenomen uit het bestemmingsplan "Alphen Stad" en sluit voor de omschrijvingswijze aan op de SVBP2012.

Bestemming 'Centrum - 1'

Op basis van het huidige bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Centrum – 1'. Ook in dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Centrum – 1' gekregen. Op de begane grond zijn diverse (centrum)functies toegestaan zoals detailhandel, horeca, dienstverlening etc. Op de verdieping(en) zijn woningen toegestaan. Daarnaast zijn voorzieningen zoals groen, verkeer-parkeer en water toegestaan ten behoeve van de bestemming.

Gebouwen moeten binnen het opgenomen bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding zijn aangegeven. Deze zijn afgestemd op het bouwplan, met een geringe marge ten behoeve van de verdere uitwerking of wijzigingen op detailniveau.

Voor overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

Deze dubbelbestemming is conform het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' opgenomen over het gehele plangebied. Deze waarde omvat alle oude bebouwingslinten, de Limeszone, losstaande cultuurhistorische elementen (bijvoorbeeld voormalige molens) en de hoge oeverafzettingen en stroomruggen waar bewoning mogelijk is geweest. Eventuele resten kunnen vlak onder het maaiveld voorkomen. Een archeologisch onderzoek wordt gevraagd bij plangebieden groter dan 100 m² en waarvan de bodemingrepen (inclusief heien) dieper reiken dan 0,3 of 0,5 m onder het maaiveld. Het doel van het archeologisch onderzoek is om de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van de archeologische sporen nader in kaart te brengen. Voor het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Ter bescherming van de eventuele archeologische waarden blijft deze dubbelbestemming gehandhaafd.

Waterstaat – Waterkering

Ten westen van het plangebied is een waterkering gelegen. Ter bescherming van de waterkering en de zone daaromheen is deze dubbelbestemming opgenomen. Bij bouwen mag het belang van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

Algemene regels

In de algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene afwijkings- en wijzigingsregels. Deze zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan voor zover zij relevant bleken voor dit plan. Daarnaast is de parkeerregeling overgenomen uit het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik is verplicht voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met het overgangsrecht wordt beoogd dat bouwwerken en gebruik, die wel in overeenstemming zijn met het oude bestemmingsplan, maar niet met het nieuwe, kunnen voortduren. Voor het strijdige gebruik geldt dat als dit langer dan een jaar is onderbroken, niet meer hervat mag worden.

In de slotregel is de aanhalingstitel van het bestemmingsplan vastgelegd.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wet ruimtelijke ordening, Afdeling 6.4 Grondexploitatie, artikel 6.12 lid 1 geeft de verplichting van de gemeenteraad aan om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd (via bijvoorbeeld een anterieure exploitatieovereenkomst) en/of het stellen eisen en regels en/of een fasering noodzakelijk is. Het doel van een exploitatieplan is om gemeentelijke grondexploitatiekosten die verband houden met het bouwplan te verhalen op ontwikkelaars in het plangebied. Op grond van artikel 16, tweede lid Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Middels het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente, zijn de kosten anderszins verzekerd. Aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten, een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd, de initiatiefnemer de kosten voor benodigde vervolgonderzoeken (waaronder archeologie) voor zijn rekening neemt en eventuele kosten inzake planschade kunnen worden verhaald is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft een uitvoerig participatietraject doorlopen. Om te komen tot een gebalanceerd participatieproces heeft de initiatiefnemer advies ingewonnen bij de gemeente Alphen aan den Rijn en bij de klankbordgroep binnenstadbewoners en is extern advies ingewonnen bij een extern communicatiebureau.

De betrokkenheid van belanghebbenden en geïnteresseerden is opgesplitst in twee middelen, te weten:

1. Participatiesessies
2. Informatiecentrum

1. Participatiesessies

De participatiesessies zijn georganiseerd in een speciaal daarvoor ingerichte ruimte in De Aarhof. Hier konden steeds maximaal 12 geïnteresseerden voor uitgenodigd worden als gevolg van de Covid-maatregelen. Op basis van afstemming met de gemeente en de klankbordgroep binnenstadsbewoners is besloten het gebied zoals aangegeven in figuur 6.1 via een brief uit te nodigen voor een participatiesessie. In eerste instantie waren er 5 participatiesessies gepland. Door een gebrek aan aanmeldingen is de tweede sessie komen te vervallen.

De bewoners van de nieuw te bouwen woningen in de omgeving hebben de uitnodigingen ontvangen via de projectontwikkelaars. Aangezien de projectontwikkelaars de uitnodigingen relatief laat hebben doorgestuurd, was er na de laatste participatiesessie behoefte tot een extra bijeenkomst. Deze is dan ook georganiseerd.

Naast bovenstaande participatiesessies zijn er nog vier aanmeldingen geweest van betrokkenen die niet op de betreffende participatiesessies aanwezig konden zijn. Hiermee is een persoonlijke afspraak gemaakt, waarin de plannen zijn toegelicht. Iedereen die daar behoefte aan heeft gehad, heeft zo de mogelijkheid gekregen te participeren.

Ter afsluiting van het participatietraject hebben alle deelnemers aan de participatiesessies een overzicht ontvangen van de ontwerpwijzigingen die zijn doorgevoerd als gevolg van hun bijdrage.



Figuur 6.1 Gebied uitgenodigd voor participatie

Informatiecentrum

Voor alle betrokkenen en geïnteresseerden (buiten de participanten die een persoonlijke uitnodiging hebben gehad) is een informatiecentrum geopend. Dit informatiecentrum is 12 weken lang geopend geweest voor bezoekers van winkelcentrum De Aarhof. In totaal zijn er ca. 240 bezoekers langs

geweest. De beschikbaarheid van het informatiecentrum is via diverse media onder de aandacht gebracht. Opvallend hierin is dat er slechts 4 bezoekers volledig tegen de plannen waren. De rest van de bezoekers stond positief of neutraal tegenover de revitalisatieplannen.

Door een sterk teruglopend bezoekersaantal is besloten het centrum te sluiten. De berichtgeving hierover in de lokale pers heeft geresulteerd in een hoger bezoekersaantal in de laatste week, met name op de zaterdag.

Planaanpassingen als gevolg van participatie

Met alle participanten is, na een presentatie van de plannen, de tijd genomen om verder te spreken over de voor hen belangrijke onderwerpen. Deze onderwerpen zijn als volgt te categoriseren:

1. Hoogbouw en schaduwwerking
2. Verkeersveiligheid
3. Gevels
4. Look and feel van het winkelcentrum
5. Communicatie tijdens de bouw

1. Hoogbouw en schaduwwerking

Tijdens de participatiesessies is stilgestaan bij de impact van het plan op de bezonning in het centrum van Alphen aan den Rijn. Het merendeel van de schaduwwerking vindt plaats op eigen terrein. Er zijn echter momenten waarop delen van het publieke domein schaduwwerking ondervinden van de nieuw te realiseren woningen. Meermaals is door participanten verzocht de torens van plaats te verwisselen om de bezonning van de terrassen te garanderen. Op basis van nader onderzoek naar de benodigde technische en logistieke aanpassingen is ingegaan op deze wens en besloten de torens van positie te verwisselen. Deze torenwissel heeft een positieve impact op de hoeveelheid zon op de Arkade.

2. Verkeersveiligheid

De verkeersaantrekkende werking van de revitalisatieplannen wekt onder de participanten vragen op over de verkeersveiligheid. Veel van deze vragen gaan over de inrichting van de openbare ruimte. De onderstaande punten zijn tijdens de participatiesessies besproken en zijn vervolgens gedeeld met de gemeente:

- De in- en uitrit van de parkeergarage is op dit moment onoverzichtelijk en wordt als onveilig ervaren. Voetgangers, fietsers en automobilisten kruisen elkaar hier.
- Er is geen veilige manier om De Vest over te steken richting De Aarhof. Helemaal aangezien er hard wordt gereden op De Vest. De gemeente heeft voor dit moment maatregelen genomen en een zebrapad geplaatst.
- Op de hoek van De Vest en De Van Boetzelaerstraat is een onoverzichtelijke situatie ontstaan. Auto's rijden hier over het algemeen hard en er is niet te zien of er verkeer om de hoek gaat komen.
- De Van Boetzelaerstraat wordt nog steeds gebruikt als bevoorradingsroute. Deels voor verbouwingswerkzaamheden, maar ook deels voor bevoorrading van de winkels. Bij de gemeente wordt extra aandacht gevraagd om de Thorbeckestraat in te zetten voor bevoorrading. De Van

Boetzelaerstraat kan dan zoveel mogelijk kunnen worden ontzien. Vooral omdat het een woonwijk is en het zware vrachtverkeer de fundering van de woningen zou kunnen aantasten.

3. Gevels

De beeldkwaliteit van de nieuwbouwegevels aan de Lage Zijde zit onder andere in de sierlijsten en het gevarieerde beeld. De verticale geleding in de panden laten het goed aansluiten op de architectuur van de omgeving. Participanten hebben gevraagd de toekomstige gevels van de woningen aan De Vest beter aan te laten sluiten op de rest van de Lage Zijde door meer variatie en passende sierlijsten. Hiervoor zijn de gevels van de woningen aan De Vest herzien door de architect en is de algehele stijl meer aangesloten op de omliggende bebouwing.

4. Look and feel van het winkelcentrum

Er zijn meerdere varianten gepresenteerd van het interieur van het winkelcentrum. De sterke voorkeur onder de participanten ging uit naar de industriële look die qua stijl goed aansluit bij de architectuur aan de buitenkant. Het hout werd als warm ervaren en de stalen spanten benadrukken de verticaliteit en daarmee de hoogte van de centrale hal. De toevoeging van groen versterkt het idee van een huiskamer. Het geheel werd echter door sommigen ook als druk ervaren, wat afbreuk doet aan de verblijfskwaliteit. Op basis van bovenstaande input is verder gewerkt aan het interieur wat heeft geleid tot het plan zoals beschreven in hoofdstuk 2.

5. Communicatie tijdens de bouw

Naar aanleiding van ervaring met verbouwingen aan de Lage Zijde in Alphen aan den Rijn is door de participanten ook extra aandacht gevraagd voor verbouwingscommunicatie. Communicatie over bereikbaarheid, overlast en omleidingen vindt bij voorkeur vroegtijdig plaats en is duidelijk. Het hebben van een direct contactpersoon voor opmerkingen en vragen over de verbouwing werd genoemd als een pre. Dit advies wordt overgenomen en is een belangrijk criterium in de aannemersselectie.

6.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overheden en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het vooroverleg. Het vooroverleg is opgenomen in artikel 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

De binnengekomen vooroverlegreacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de Nota Vooroverleg, die als bijlage 20 bij de toelichting is gevoegd. De wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

