

**Ruimtelijke onderbouwing
Steekterweg 202
te Alphen aan den Rijn**

**Opdrachtgever
Provincie Zuid-Holland
te Den Haag**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

**Ruimtelijke onderbouwing
Steekterweg 202
te Alphen aan den Rijn**

Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
fax 0174 – 629744
www.aquaterranova.nl

**Opdrachtgever
Provincie Zuid-Holland
te Den Haag**



Datum: 24 april 2017
Rapportnr: NL.IMRO.0484.O050steekterweg202-VA01
Status: ontwerp ruimtelijke onderbouwing

Colofon

Titel : Ruimtelijke onderbouwing Steekterweg 202 Alphen aan den Rijn
IMRO codering : NL.IMRO.0484.0050steekterweg202-VA01

Opdrachtgever : *Provincie Zuid-Holland*
Contactpersoon : 

Projectteam

Projectmanager : ing. A.P. Wubben
Contactpersoon : ing. A.P. Wubben
Auteur : ing. R. Kleefman
Kwaliteitsborging : ing. A.P. Wubben

Projectnummer : **215171**

Datum vrijgave	Status	Vrijgave auteur	Goedkeuring kwaliteitsborger
12-10-2016	Concept		
30-11-2016	Ontwerp		
01-05-2017	Definitief		

© 2016 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Algemeen en aanleiding	5
1.2	Opzet.....	6
2	PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Vigerend bestemmingsplan.....	7
2.3	Ruimtelijk-functionele structuur en gebiedsvisie	8
2.4	Verkeer	9
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Algehele conclusie	14
4	ONDERZOEKEN	16
4.1	Besluit milieueffectrapportage	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid	16
4.3	Geluidhinder	18
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Waterhuishouding	20
4.6	Bodem	22
4.7	Ecologie	23
4.8	Cultuurhistorische aspecten	25
5	UITVOERBAARHEID	27
5.1	Economisch/ financieel.....	27
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	27
6	CONCLUSIE.....	28
7	BIJLAGEN	29
	OVERLEGREACTIES.....	30
	PLANGEBIED	31
	IMPRESSIE HERINRICHTING PLANGEBIED.....	32
	BESCHERMDE NATUURGEBIEDEN	33

1 INLEIDING

1.1 Algemeen en aanleiding

Algemeen

De provincie Zuid-Holland heeft opdracht gegeven tot het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in verband met de voorgenomen realisatie van een vaarwegsteunpunt op het plangebied gelegen aan de Steekterweg 202 te Alphen aan den Rijn.

Aanleiding

In het kader van de Oude Rijnzone is gewerkt aan de kwaliteitsverbetering van de oevers, bedrijventerreinen en wonen. Onderdeel hiervan is onder andere de herstructurering van bedrijventerreinen Hoogewaard in Koudekerk aan den Rijn en Rijnhaven in Alphen aan den Rijn.

In opdracht van de provincie Zuid-Holland en de (voormalige) gemeente Rijnwoude, is als onderdeel van de herstructurering, onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor verplaatsing van de openbare loswal aan de Rijndijk in Hazerswoude-Rijndijk. Uiteindelijk is gekozen voor de verplaatsing van de provinciale laad- en loswal naar de Hoogewaard in Koudekerk aan den Rijn.

Ook is gezocht naar een alternatieve locatie voor het vaarwegsteunpunt van de provincie voor beheer en onderhoud. De locatie aan de Gnephhoek is komen te vervallen ten gunste van de Maximabrug. De provincie Zuid-Holland heeft de behoefte aan het realiseren van een nieuw strategisch gelegen vaarwegsteunpunt waarmee haar activiteiten, het beheren van de waterwegen, beter uitgevoerd kunnen worden.

De nieuwe locatie voor het watersteunpunt is gevonden aan het perceel Steekterweg 202 in Alphen aan den Rijn. De provincie Zuid-Holland heeft hiertoe het genoemde perceel aangekocht. Het betreft een schiereiland waarop momenteel een woonboerderij met twee schuren staan met daarnaast een open graslandje. Dit is tevens het plangebied voor deze ruimtelijke onderbouwing.

Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan Limes, vastgesteld 23 april 2014, IMRO codering NL.IMRO.0484.B088limes-0004, gelden voor het plangebied de bestemmingen 'tuin' ter plaatse van het schiereiland, 'wonen' ter plaatse van de woonboerderij en de twee schuren en over de gehele locatie de dubbelbestemming "waarde-archeologie".

De voorgenomen realisatie van een vaarwegsteunpunt is strijdig met de beide bestemmingen en de dubbelbestemming. Voor het kunnen realiseren van het vaarwegsteunpunt, wenst opdrachtgever op basis van een omgevingsvergunning ex. Artikel 2.12, lid 1, sub ander 3 Wabo, af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Deze (goede) ruimtelijke onderbouwing motiveert de ruimtelijke inpasbaarheid van het te realiseren vaarwegsteunpunt.

1.2 Opzet

Deze ruimtelijke onderbouwing is verder als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plan. De ligging, de huidige en nieuwe situatie worden kort beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat het relevante ruimtelijk kader. Het toepasselijke rijks-, provinciaal, regionaal een gemeentelijk beleid wordt er beschreven c.q. er wordt naar verwezen.

Hoofdstuk 4 gaat in op de gevolgen van het plan op diverse aspecten, zoals bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid, geluidhinder, luchtkwaliteit, waterhuishouding, bodem, ecologie en archeologie, alsmede op ruimtelijke en functionele aspecten.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

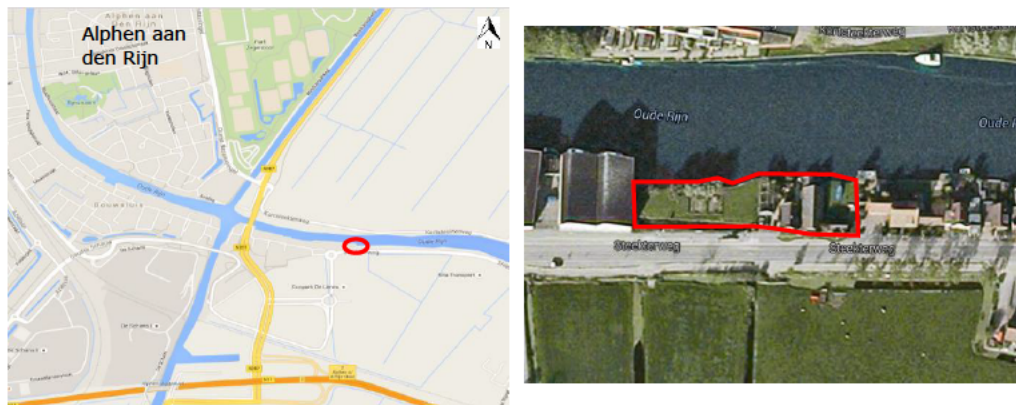
Hoofdstuk 6 vat de gevolgen als beschreven in de hoofdstukken 4 en 5 samen en zet ze af tegen het ruimtelijk kader. Er wordt vervolgens een conclusie getrokken.

Hoofdstuk 7 bevat de bijlagen.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Alphen aan den Rijn, langs de Oude Rijn. Het plangebied is Kadastraal bekend Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie G, nummer 219 en heeft een oppervlakte van ca. 2.035 m².

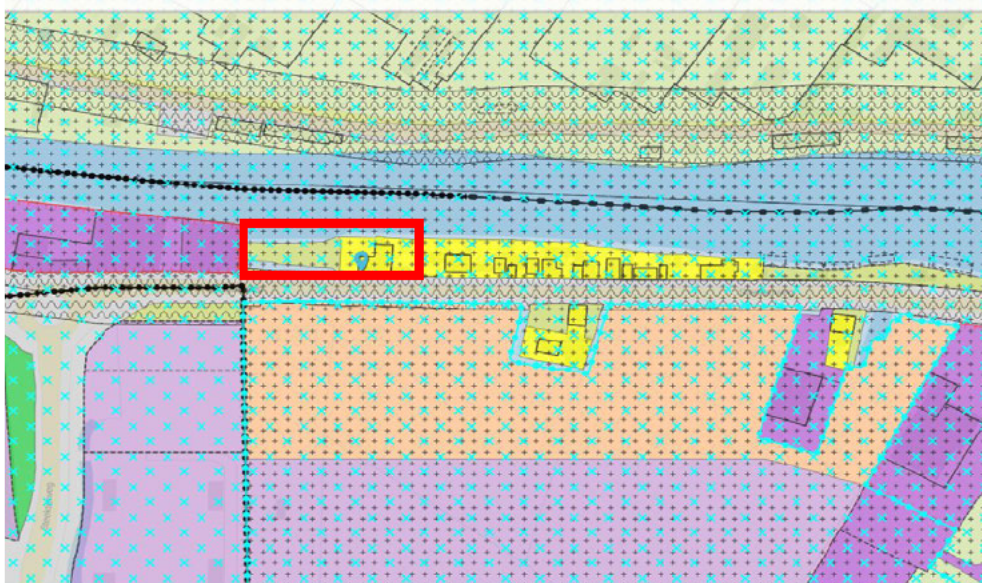


Figuur 1. Ligging plangebied, rood omlijnd

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan LIMES, vastgesteld op 23 april 2014 (IMRO codering NL.IMRO.0484.B088limes-00040). Dit bestemmingsplan heeft als doel het ruimtelijke ontwikkelingsperspectief te bieden voor mogelijke ontwikkelingen langs de Oude Rijn. De naam van het bestemmingsplan 'Limes' is een verwijzing naar de oude Romeinse grens die door dit gebied heeft gelopen.

In dit bestemmingsplan zijn voor de locatie Steekterweg 202 en het naastgelegen perceel de bestemmingen "wonen" en "tuin", met dubbelbestemming "waarde-archeologie" opgenomen. De te realiseren functie van vaarwegsteunpunt is strijdig met de bestemming "wonen" en met de bestemming "tuin". Er zijn verder geen mogelijkheden in de afwijkings- of wijzigingsregels in het bestemmingsplan die deze functie mogelijk maken.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan Limes, met in rode contour plangebied.

2.3 Ruimtelijk-functionele structuur en gebiedsvisie

De voorgenomen ontwikkeling boogt de realisatie van een vaarwegsteunpunt. De locatie Steekterweg 202 is bijzonder strategisch gelegen langs de Oude Rijn, nabij enkele hoofdvaarwegen. Ook biedt de locatie de ruimte voor de realisatie van een vaarwegsteunpunt, mits goed ingepast in de omgeving.

In het bestemmingsplan Limes wordt de strategie voor de Steekterweg en omgeving als volgt beschreven:

"Kleinschaligheid en verspreide verstedelijking. De verstedelijkingsstrategie krijgt vorm in een landgoedachtige setting met kleinschalige, geconcentreerde bebouwing in een zee van groen. Deze strategie biedt ruimte voor nieuwe woningen en kleinschalige nieuwe bedrijvigheid en behoudt de bestaande kleine bedrijven"--" Het lint blijft intact en bestaat uit een afwisseling van woningen, kleinschalige bedrijvigheid en open, groene elementen daar tussen"

Analyse omgeving

Bij nadere beschouwing van het gebied valt de duidelijke herkenbare slagenlandschap op, waarbij de bebouwing in dit slagenlandschap in lijn met de slagen is gelegen. De bestaande bebouwing kenmerkt zich door (lange) staafvormige volumes. De Oude Rijn vormt daarbij een duidelijk breekpunt in dit landschap. De bebouwing staat goeddeels haaks op de rivier georiënteerd. De omgeving van de Steekterweg is een duidelijk historisch bebouwingslint met afwisseling in functies maar ook in korrelgrootte van bebouwing.

Uitwerking plan

In de uitwerking van het plan is gekozen om de zogenaamde staafvormige volumes door te trekken en deze eveneens loodrecht op de rivier te positioneren. De twee gekoppelde gebouwen hebben vrijwel dezelfde grootte als de naastgelegen panden. Er is gekozen voor een opzet met een verspringsing tussen kantoor en stalling, waarbij de stalling iets naar achteren is gelegen.

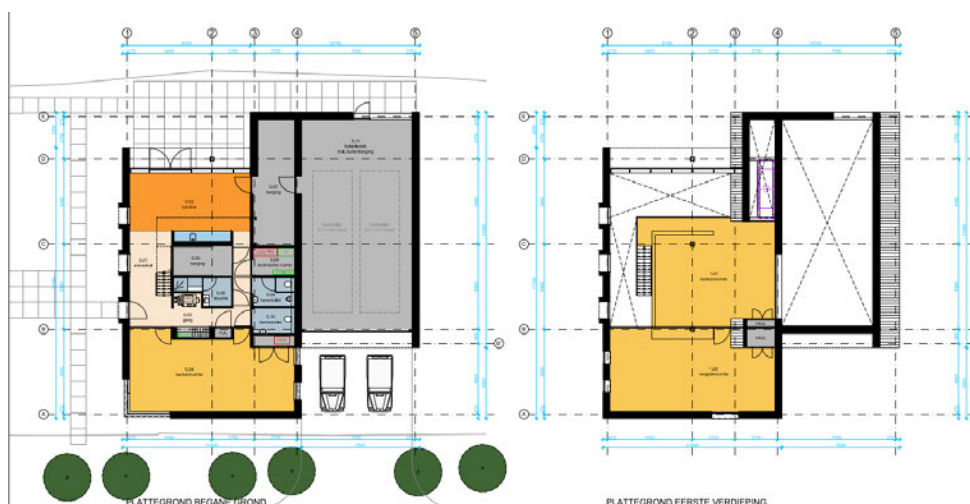
In het hoofdgebouw is een kantoorruimte met flexplekken voor 10 personen en een vergaderruimte geprojecteerd. figuur 3, 4 en 5 geven een impressies van het voorstel. Verder zal er langs de oever een stevige oeverbeschoeiing worden aangelegd welke tevens kan dienen als aanlegsteiger.



Figuur 3. Aanzicht op parkeerterrein en zijkant loods/kantoor



Figuur 4. Impressie van de voorgenomen indeling van het terrein.



Figuur 5. Voorgestelde indeling loods

2.4 Verkeer

Ontsluiting van de locatie zal plaatsvinden via de reeds bestaande uitrit ter plaatse van de huidige te slopen woonboerderij en een 2^e nieuwe uitrit ter plaatse van de voorgenomen parkeervakken. De eerst genoemde uitrit wordt iets verbreed teneinde de inrit eenvoudiger bereikbaar te maken. Dit komt de verkeersveiligheid ter plaatse ten goede.

Parkeren

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, en wordt voorzien op halfopen verharding. Er is uitgegaan van 10 parkeerplaatsen, wat ruim voldoende is voor het verwachte aantal werkzame personen op de locatie (10 flexwerkplekken).

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Wet ruimtelijke ordening

De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden en gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels en verordeningen, die overgenomen worden in bestemmingsplannen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland in 2040 eruit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet de volgende 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimtelijke ordening. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijk belangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. De AMvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijk inzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De lange termijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden geagendeerd in de visie. Het gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie. In het kader van de structuurvisie worden strategische keuzes gemaakt met betrekking tot:

1. Klimaatbestendigheid van de laaggelegen delta;
2. Ruimtelijke investeringsstrategie;
3. Groenblauwe structuur als raamwerk voor verstedelijking;
4. Verstedelijkingsstrategie;
5. Bereikbaarheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling;
6. Ruimtelijk-economische typering en structuur;
7. Toekomst van Schiphol.

In de structuurvisie Randstad 2040 is onder meer opgenomen dat er wordt gestreefd naar goed functionerende steden met bijbehorende economische sterke bedrijfslocaties.

SER-ladder/ Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 1.1.1 en 3.1.6). Artikel 1.1.1 definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid onder meer een omschrijving toegevoegd van 'bestaand stedelijk gebied' (stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur).

Conclusie

Het toetsen aan het rijksbeleid en meer in het bijzonder aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking levert geen belemmering op voor het bouwplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld en jaarlijks herijkt.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte geeft de provincie regels voor de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren (binnen het Bestaand Stads en Dorpsgebied (BSD)). De provincie heeft afscheid genomen van de rode contouren en de BSD strak om de kern getrokken.

Met betrekking tot milieu, water en cultureel erfgoed dient het (hogere) wettelijk kader en beleid als toetsingskader. In ruimtelijke plannen moet inzicht worden gegeven in de aspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, natuurwaarden, archeologische waarden, watertoets, geluidskwaliteit en bodemkwaliteit. De projectlocatie is gelegen buiten het Bestaand Stads en Dorpsgebied (BSD).

Programma ruimte

Op 15 juli 2016 is door provinciale staten van Zuid-Holland het programma ruimte vastgesteld. In dit programma is het strategisch beleid uit de visie ruimte en mobiliteit doorvertaald naar operationeel beleid. De inzet om stapsgewijs een nieuwe balans tussen flexibiliteit voor maatschappelijke initiatieven en duidelijkheid over provinciale kaders en spelregels te bereiken. Hiertoe zijn uit de structuurvisie van de provincie verschillende gebieden gehaald waaraan een concreet beleid kan worden gekoppeld.

Ruimtelijke kwaliteit

Het voorliggende plan voor het vaarsteunpunt past volledig binnen het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie, c.q. de hier van toepassing zijnde richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Daarbij gaat het om de volgende richtpunten:

- Bij nieuwe ontwikkelingen (in een bebouwingslint) zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Om oevers en water (van historische vaarwegen) openbaar toegankelijk en beleefbaar te houden is er geen ruimte voor verdere verdichting en privatisering van de oevers, direct grenzend aan het water;
- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uit maken;
- De nieuwe bebouwing past in de schaal, de korrel en het profiel van het bestaande bebouwingslint. De transparantie in het lint en daarmee de beleefbaarheid van de Oude Rijn wordt versterkt en het behoud van de bestaande oeverlijn draagt bij aan de herkenbaarheid van de plek. Daarmee leidt dit plan tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.

SER-ladder/ Ladder van duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over-programmering en de keuzes die daaruit volgen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

De ladder bestaat uit drie afzonderlijke stappen of vragen die moeten worden beantwoord om te zien of de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de regio. Hiertoe moeten deze stappen doorlopen worden.

Trede 1: Bepalen regionale vraag naar ruimte

In deze trede wordt de regionale ruimtevraag kwalitatief en kwantiteit voor stedelijke ontwikkelingen bepaald. Eventuele ontwikkelingen in de regio dienen te worden meegenomen. Kort gesteld: Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod. Het antwoord hierop geeft een indicatie van de regionale behoefte. Indien dit het geval is, dan is trede 2 aan de orde.

Mede doordat de bebouwingsdruk in het groene buitengebied afneemt, is een mogelijke stap om woningbouw aan de westzijde van de stad te centreren in de Oude Rijnzone zodat voorzieningen lopend of per fiets bereikbaar zijn. In het buitengebied van Alphen aan den Rijn wordt gewerkt aan een vruchtbaar en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor duurzame bedrijvigheid. Het kantoorpand dat wordt gerealiseerd in het plangebied zal bestaan uit duurzaam materiaal (bron SVO Presentatie, 2016).

Het vaarwegsteunpunt biedt daarmee een goed voorbeeld van de combinatie duurzaam en bedrijvigheid. De duurzame bedrijvigheid wordt mede vertaald door de centrale ligging van het plangebied aan de rand van Alphen aan de Rijn direct langs de Oude Rijn, waarmee de schepen na uitvaren zich direct in het werkgebied bevinden. Bij de herinrichting van het plangebied met een vaarwegsteunpunt in plaats van woningbouw, wordt gebruik gemaakt van het vestigingsklimaat dat de gemeente heeft gecreëerd en woningbouw te centreren in andere gebieden.

Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Het plangebied werd voormalig gebruikt voor woningbouw, bestaande uit één woonboerderij en schuren. Door het realiseren van een vaarwegsteunpunt voldoet het plan aan de voorkeur van de gemeente woningbouw te centreren in bestaand stedelijk gebied en het buitengebied in te richten voor duurzame bedrijvigheid, productie- of recreatielandschap of natuurgebied. Daarnaast wordt voldaan aan de preferentie van de SER-ladder en toetsing aan de tweede trede waardoor verdere toetsing aan de ladder niet noodzakelijk is.

Transformatievisie Oude Rijnzone 2020

De Oude Rijnzone is één van de transformatiegebieden in het Groene Hart. De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft voor dit gebied een Transformatievisie geschreven. Het doel van deze transformatie is de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart te verbeteren; wonen, werken, groen en recreatie moeten daarin een plaats krijgen. Anders dan in het open landschap van het Groene Hart kunnen in de Oude Rijnzone woningen en bedrijventerreinen komen. Dit is nodig om te voorzien in de behoefte van de regio en om het Groene Hart vitaal en leefbaar te houden. Voor de rivieroever in het bestemmingsplan "Limes" waar dit plan een onderdeel van uitmaakt, betekent de revitalisering dat bestaande, verrommelde kavels met bedrijfspanden worden gesaneerd. Bij de planvorming wordt niet alleen gekeken naar verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit, maar ook naar het verbeteren van de relatie met de Oude Rijn.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

In de provincie Zuid-Holland is een groot aantal gebieden met cultuurhistorische waarden. Het is een provinciale ambitie om de volgende vier waarden te beschermen: topgebieden, kroonjuwelen, archeologische waarden en molenbiotopen. Het plangebied bevindt zich niet nabij of in 1 van deze gebieden. Wel is er sprake van mogelijke archeologische waarde, waarnaar in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing onderzoek is uitgevoerd.

Conclusie

Het inrichtingsplan voldoet aan de SER-ladder en de ambities die zijn gegeven in de structuurvisie. Geredeneerd vanuit het principe van de duurzame verstedelijking zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. In het provinciaal beleid zijn geen beperkingen opgenomen ten aanzien van deze ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

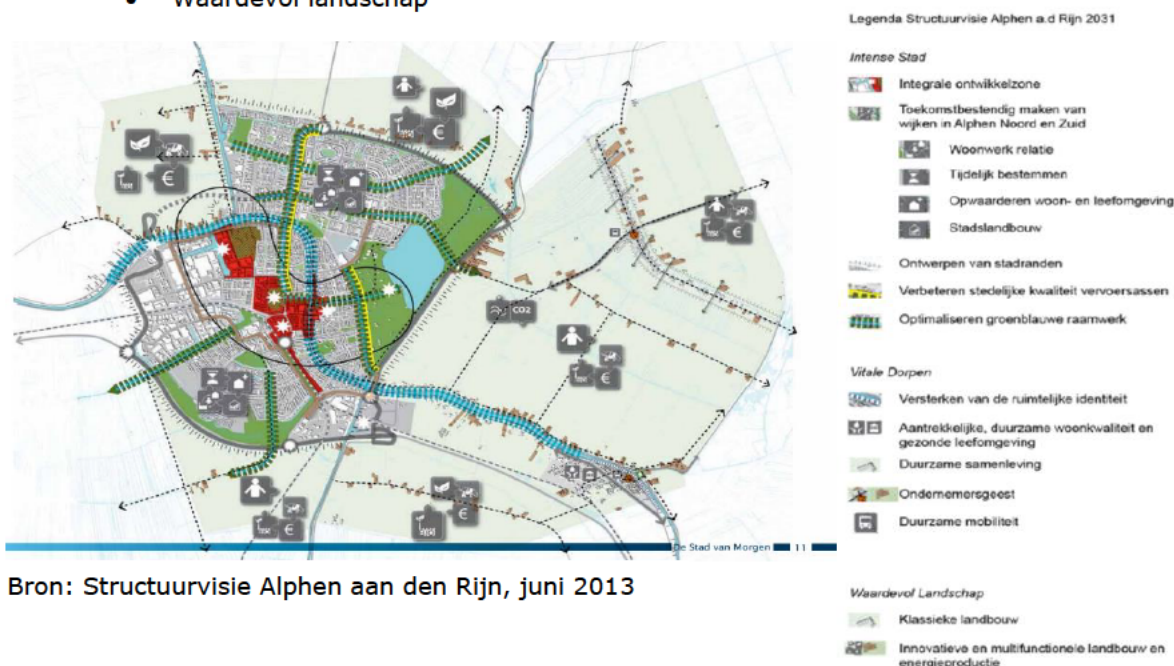
In juni 2013 is de Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031; De Stad van Morgen vastgesteld waarbij wordt gericht op een intense stad, vitale dorpen en een waardevol landschap. In de visie wordt richting gegeven aan ruimtelijke ontwikkeling van de Stad van Morgen.

Geconcludeerd werd dat Alphen aan den Rijn een prima stad is om te wonen. Het voorziet in het voorzieningenaanbod, woongelegenheden en heeft een gunstige ligging. Echter ontbreken echte smaakmakers en iconen. Door het nemen van keuzes en te richten op zaken welke van belang zijn voor de stad, wordt daaraan vormgegeven.

Na jaren van planmatig uitbreiden staat Alphen aan den Rijn voor de opgave voor 'het vitaliseren en intensiveren van de stad in een duurzaam verbond met het Groene Hart'. Enerzijds geeft de structuurvisie aan welke ambities de gemeente heeft, anderzijds biedt de visie ruimte voor initiatieven vanuit de samenleving. De aanstaande fusie met Rijnwoude en Boskoop staat in het licht van de visie op het jaar 2031. Er wordt expliciet over de huidige grenzen van Alphen aan den Rijn gekeken waardoor de stad anticipeert op de nieuwe omvang en karakteristiek van de toekomstige gemeente.

De ambitie van gemeente Alphen aan den Rijn is gericht op vier componenten:

- Verduurzamen
- Intense stad
- Vitale dorpen
- Waardevol landschap



Bron: Structuurvisie Alphen aan den Rijn, juni 2013

Figuur 6. Overzicht Alphen aan den Rijn als structuurvisiekaart waarbij met symbolen wordt aangegeven op welke opgave in dat gebied wordt gericht.

Verduurzamen

- Voorkomt uitputting van natuurlijke grondstoffen en zet in op het sluiten van kringlopen;
- Voorkomt vervuiling van bodem, water en lucht;
- Zet zich in voor het behoud van biodiversiteit en ecosystemen;
- Biedt ieder individu de kans voor een waardig bestaan en persoonlijk welzijn.

Intense stad

Een intense stad houdt in dat er intensiever gebruik van de ruimte in Alphen aan den Rijn wordt gemaakt. Dit betekent niet dat de groene ruimtes in de stad vol worden gebouwd, maar door naast het realiseren van nieuwbouw samen met betrokkenen creatief om te gaan met renovatie, leegbouw en transformatie. Hierbij wordt gezocht naar mogelijkheden om binnenstedelijke verdichting vorm te geven.

Vitale dorpen

Gemeente Alphen aan den Rijn omvat naast het stedelijk centrum diverse dorpen in de gemeentegrens. Deze dorpen ontwikkelen zich tot duurzame, vitale leefgemeenschappen, met het oog op ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening, energietransitie en andere ontwikkelingen. Er wordt expliciet rekening gehouden met deze en andere ontwikkelingen om het wonen, leven en ondernemen in de dorpen aantrekkelijk te houden. Daarmee wordt flexibiliteit als uitgangspunt genomen zodat kan worden meebewogen met nieuwe trends en veranderingen.

Waardevol landschap

Het buitengebied is van grote waarde voor gemeente Alphen aan den Rijn. In het verleden zijn de gronden veelal uitgegeven voor woningbouwontwikkeling, tegenwoordig wordt ingespeeld op maatschappelijke en economische trends en ontwikkelingen. Alphen aan den Rijn zet zich in voor behoud en ontwikkeling van het buitengebied waarbij op toekomstgeoriënteerde alternatieve manieren naar de meerwaarde in het agrarisch landschap wordt gekeken. De uitdaging bestaat daarbij om het aanwezige economisch potentieel maximaal te benutten en te versterken. De Structuurvisie Buitengebied die in 2008 door de Raad is vastgesteld biedt beleidsmatig ruimte voor dergelijke ontwikkelingen. Een algemene leidraad is het bewustzijn voor effecten die een bepaalde ontwikkeling heeft op het milieu.

Bestemmingsplan Limes

Voor de onderbouwing van diverse ontwikkellocaties is in september 2012 een bestemmingsplan opgesteld; Bestemmingsplan Limes. Een aantal van deze ontwikkellocaties zijn in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. De planlocatie zelf is echter niet opgenomen als ontwikkellocatie in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De realisatie van het vaarwegsteunpunt sluit aan op de componenten van de gemeentelijke ambitie. De herinrichting gaat niet ten koste van de ambitie maar vormt een zinvolle ondersteuning bij alle componenten. De woningbouw blijft gecentreerd in stedelijk gebied en bij de realisatie van het vaarwegsteunpunt wordt rekening gehouden met duurzame uitvoering. Ook wordt, door het vrijhouden van het schiereiland van bebouwing, het doorzicht niet belemmerd en blijft de beleving van het waardevol landschap behouden.

3.4 Algehele conclusie beleid

De voorgestelde invulling van het perceel met de botenloods, de insteeikhaven en de overige inrichting van het terrein met o.a. parkeren is efficiënt en landschappelijk fraai is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord. Er blijft voldoende zicht op de Rijn. De botenloods is architectonisch fraai ontworpen met interessante dakvormen en een boeiend materiaalgebruik met o.a. hout. De detaillering is zorgvuldig. Het gebouw vormt een verrijking voor de omgeving en de plek die nu een verwaarloosde aanblik biedt.

De Stichting Dorp, Stad en Land (welstandscommissie) heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Alphen aan den Rijn is onderdeel van de Randstad, gelegen in het Groene Hart en heeft de ambitie deze positie te versterken door te vitaliseren en intensiveren. Het plangebied is gelegen aan de rand van het stedelijk gebied aan de Oude Rijn. De realisatie van een vaarwegsteunpunt met kantoorruimte op deze locatie anticipeert op het karakter van het perceel en speelt in op de aanwezige (open) ruimte. Het vaarwegsteunpunt sluit daarmee aan op de ambities van zowel de gemeente als de provincie.

4 ONDERZOEKEN

4.1 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijk plan al dan niet een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing moet nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C). Het soort bouwplan als het onderhavige – het realiseren van een vaarwegsteunpunt – valt weliswaar onder de activiteiten onder de activiteiten als vermeld in de D-lijst van het besluit MER, maar gelet op de aard en omvang zijn geen gevolgen voor het milieu te verwachten. Een milieueffectrapportage is niet nodig.

Conclusie

Het plan valt onder categorie D (Mer beoordeling) uit het Besluit milieueffectrapportage, maar gelet op de omvang en activiteiten zijn negatieve effecten niet te verwachten. Een milieueffectrapportage is daarom volgens ons niet nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

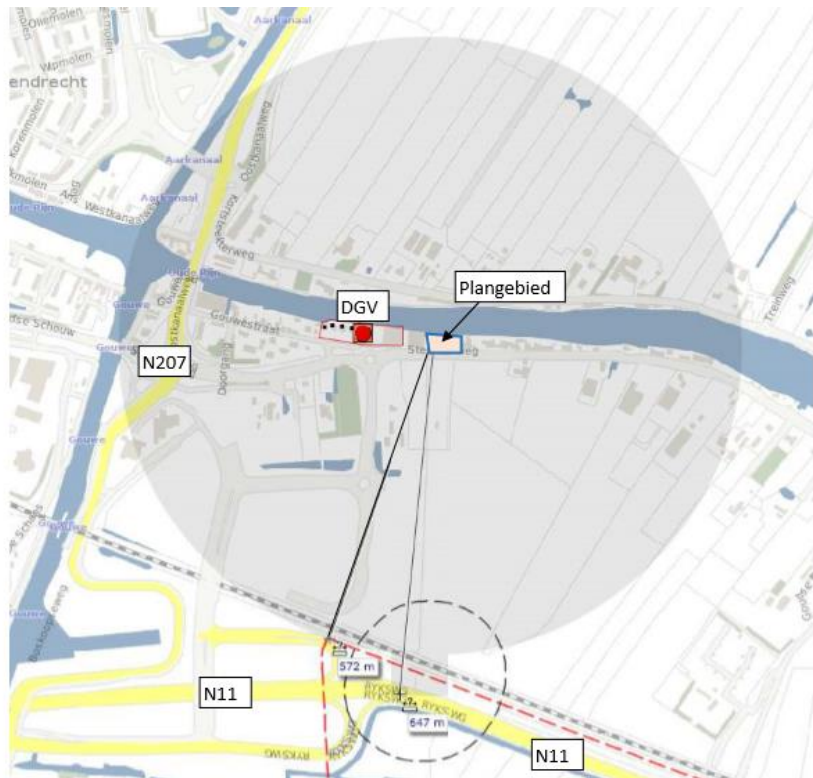
In het kader van de Wet milieubeheer (Wm) kunnen er veiligheids- en milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en gevoelige of (beperkt-) kwetsbare objecten. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van geur, stof, geluid en veiligheid. Inrichtingen zijn gehouden aan deze voorschriften.

Onderzoek

In een onderzoek bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid zijn de externe veiligheids- en milieuaspecten van de omliggende inrichtingen inzichtelijk gemaakt. Deze zijn vervat in een rapportage "Toets externe veiligheidsaspecten in verband met wijziging bestemming voor realisatie vaarwegsteunpunt op Steekterweg 200-202 te Alphen aan den Rijn, d.d. 1 mei 2017" en een notitie met betrekking tot de nabijheid van een bedrijf, De Groot Verschuur b.v.

Resultaten

In onderstaande kaartje is visueel weergegeven welke risicovolle activiteiten of bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden.



Figuur 7. Locatie plangebied ten opzichte van risicovolle inrichtingen/activiteiten.

Transport van gevaarlijke stoffen over wegen

De dichtstbijzijnde transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg zijn de N207 en de N11. De N11 is een basisnetweg waarvoor ruimte is gereserveerd voor structureel transport van gevaarlijke stoffen. Beide wegen kennen geen PR=10-6 risicocontour. De N11 ligt op 647 meter afstand en de N207 op 450 meter afstand.

De toetsingsafstand tot wegen bedraagt overeenkomstig het Besluit externe veiligheid transportroutes 200 meter. De aanwezigheid van N207 en N11 vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het plangebied bevindt zich op 572 meter afstand van de hoge druk aardgasleiding A-515 van de Gasunie. Deze buisleiding is ter hoogte van het plangebied bovengronds gelegen in een zogenaamde half-half ligging. Vanwege deze ligging is de 100% letaliteitscontour gelegen op 405 meter afstand van de buisleiding en de 1% letaliteitscontour op 600 meter. Het plangebied is hiermee net binnen de 1% letaliteitscontour gelegen. Gezien de ligging nabij de 1% letaliteitscontour heeft de bevolking in het plangebied geen effect op de hoogte van het groepsrisico langs buisleiding A-515.

Vanwege de ligging buiten de 100% letaliteitscontour kan op grond van het besluit externe veiligheid buisleidingen een berekening en verantwoording van de hoogte van het groepsrisico achterwege blijven. De aanwezigheid van buisleiding A-515 vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

BEVI inrichtingen

In de nabijheid van Steekterweg 202 is gevestigd de firma De Groot Verschuur BV. (De Groot Verschuur is onderdeel van Sallandolie te Kampen en deze heeft haar bedrijfsactiviteiten op genoemde locatie beëindigt, het terrein stond op moment van inventarisatie te koop). De bedrijfsactiviteiten van De Groot Verschuur B.V. vielen onder SBI-code 46712-1.

Hiervoor gelden de volgende richtafstanden:

Tabel 1 Milieufstanden bedrijf De Groot Verschuur B.V.

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
		nummer	GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3										
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3										
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen										

Voor het onderwerp "gevaar" wordt een standaard afstand gehanteerd van 200 meter. Deze afstand geldt voor opslagen met een opslagcapaciteit tot 100.000 m3 aan brandstoffen (waaronder bijvoorbeeld ook benzine en lpg). De betreffende opslag bij De Groot Verschuur B.V. betreft een veel kleinere opslag en alleen dieselolie waardoor de "gevaar" aspecten veel kleiner zijn (qua kans en qua omvang).

De gegevens op de risicokaart zijn door het bevoegd gezag voor het laatst bijgewerkt op 25 oktober 2013. Voor de inrichting is in 2004 vergunning verleend voor de opslag van dieselolie in 4 bovengrondse tanks (1x 400 m3, 800 m3 en 2x 1.500 m3). Op basis van luchtfoto's valt waar te nemen dat de 400 m3 tank in 2008 al niet meer aanwezig was.

Voor de toetsing van externe veiligheidsaspecten wordt uitgegaan van de vergunde situatie. Er is in totaal vergunning verleend voor de opslag van 4.200 m3 dieselolie in bovengrondse tanks. Dit komt overeen met maximaal 3.500 ton dieselolie. De opslag van 3.500 ton diesel is de enige reden dat de inrichting onder het BRZO 2015 en het Bevi valt. Er zijn geen andere stoffen op basis waarvan kan worden geconcludeerd dat de inrichting als risicovol moet worden beschouwd.

In de Toets externe veiligheid is de onderbouwing voor groeps- en plaatsgebonden risico's onderbouwd. Hieruit blijkt dat een berekening en verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevi niet noodzakelijk is en dat de normen voor het plaatsgebonden risicocontour geen belemmering vormen voor het plangebied.

Conclusie

De vergunde situatie van De Groot Verschuur B.V. valt onder de werkingssfeer van het BRZO 2015 en het Bevi. De vergunde situatie van De Groot Verschuur B.V. is getoetst aan de normen van het Bevi. Hierbij is geconstateerd dat er geen plaatsgebonden risicocontour (PR=10-6) aanwezig is en er geen sprake is van een invloedsgebied als bedoeld in het Bevi. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen hierdoor geen belemmering voor het plangebied en een berekening en verantwoording van het groepsrisico is niet vereist op grond van het Bevi. De vergunde activiteiten van DGV vormen daarmee geen belemmering voor de realisatie van het vaarwegsteunpunt aan de locatie Steekterweg 200-202 te Alphen aan den Rijn.

4.3 Geluidhinder

Aanleiding tot het onderzoek is een procedure ingevolge de Wet Milieubeheer, namelijk een melding in het kader van het Activiteitenbesluit (BARIM). De activiteiten die van belang zijn voor de geluidsemissie van de inrichting zijn:

1. aankomst en vertrek van personenwagens;

2. aan- en afmeren van boten;
3. het in werking zijn van luchtbehandeling c.q. airco's.

Onderzoek

In opdracht van de Provincie Zuid-Holland is door Aqua-Terra Nova een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport nr. 20045555-20150248, d.d. 1 mei 2017). Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsimmissie in de omgeving vanwege een te realiseren vaarsteunpunt van de provincie Zuid-Holland aan de Steekterweg 200-202 te Alphen aan den Rijn.

Resultaten en conclusie

Uit de resultaten van het voorliggend onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Het vaarsteunpunt aan de Steekterweg 200-202 voldoet in de representatieve bedrijfssituatie aan de geluidseisen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_Ar,LT) uit het Activiteitenbesluit, namelijk een etmaalwaarde van 50 dB(A).
2. Het vaarsteunpunt aan de Steekterweg 200-202 voldoet in de representatieve bedrijfssituatie aan de geluidseisen voor de maximale geluidsniveaus (L_Amax) uit het Activiteitenbesluit.
3. Met betrekking tot de indirecte hinder voldoet de inrichting ter plaatse van woningen van derden aan de streefwaarde van 50 dB(A) uit de zogenaamde Schrikkelcirculaire.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige woningen.

4.4 Luchtkwaliteit

Volgens artikel 5.16, lid 1 onder c., van de Wet milieubeheer is onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet noodzakelijk voor gevallen die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 3 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. De betreffende gevallen benoemd in de bijbehorende ministeriële Regeling 'niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen). In artikel 5 van het genoemde besluit is een anticumulatieregeling opgenomen. Hierin wordt het onderscheid aangegeven in welke gevallen meerdere projecten als één of als zelfstandig project dienen te worden getoetst.

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het besluit normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijnstof (PM₁₀). Deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht te worden genomen. Dit geldt o.a. voor het uitvoeren van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- 1) Een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht;
- 2) Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Het voorgenomen project valt onder de tweede categorie en omdat het Besluit NIBM van toepassing is kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor de onderbouwing van de ontheffing is daarom geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Ten aanzien van de luchtkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de planontwikkeling.

4.5 Waterhuishouding

In 2001 is de watertoets verplicht gesteld voor ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten in de projectvoorbereiding worden signaleerd moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Onderzoek

In het kader van de watertoets is een waterstudie opgesteld door Aqua-Terra Nova (215171/Aqua-Terra Nova 302b WT/AW d.d. 16 september 2016) welke op 23 april 2017 is aangepast ((215171/Aqua-Terra Nova 302c WT/AW d.d. 23-04-2017) als gevolg van wijzigingen in de voorgestelde uitvoering.

De waterstudie is op 14 september 2016 en op 3 mei 2017 middels de het portaal voor ruimtelijke plannen aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een waterkering onder de Boezemkade welke zich binnen het plangebied bevindt betreft niet een zogenaamde "veenkade". De aangescherpte en specifieke eisen ten aanzien van bouwen op of nabij deze kaden zijn hierdoor niet van toepassing.

Ten aanzien van de boezemkade is het plangebied gelegen in een kernzone en beschermingszone keringen. In principe is bouwen, graven of aanleggen van buisleidingen binnen de keurzone niet toegestaan. In overleg met Rijnland, afdeling vergunningen en handhaving, (team keurbeheer), dient op basis van de definitieve inrichtingstekeningen te worden nagegaan of een keurvergunning noodzakelijk is voor werkzaamheden binnen de keurzone van de boezemkade. Hierbij wordt nagegaan in hoeverre de stabiliteit van de kade wordt aangetast door de werkzaamheden.

Waterkwantiteit

Het plan dient te voldoen aan de provinciale normen voor bergings- en afvoercapaciteit. De planlocatie is gelegen in het boezemland van Rijnland, dat betekent dat het gebied zonder gemalen afwatert op het boezemstelsel. Het vastgestelde boezemwaterpeil is ca. - 0,64 m NAP. Bij nieuwe functies dient het beschermingsniveau hierop te worden afgestemd. De nieuwe en de bestaande functie hebben hetzelfde beschermingsniveau.

Het maaiveld heeft een hoogte van circa 0,12 m NAP. Het maaiveld zal op gelijke hoogte blijven. Het grondwaterpeil is gelegen op 0,9 m onder maaiveld en hierop kan, indien gewenst, worden geïnfiltreerd.

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop het regionale watersysteem moet zijn ingericht geldt, voor dit gebied (binnen de bebouwde kom) een norm van 1/100 jaar voor wateroverlast.

Conform de Handreiking Watertoets (december 2011) mag de waterhuishoudkundige situatie niet verslechteren als gevolg van de ontwikkeling, het zgn. stand-still beginsel. Voor dit project is toetsing aan de keur met betrekking tot versnelde afvoer bij toename verhard

oppervlak het belangrijkste uitgangspunt. Het stand-still beginsel betekent dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ontwikkeling. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast. Versnelde afvoer door meer verharding voldoet daarmee niet aan het stand-still beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt een gebouw gerealiseerd met een oppervlak van 298 m². Op het schiereiland worden parkeerplaatsen en paden met betontegels aangelegd. Ter plaatse van de parkeervakken zal gebruik worden gemaakt van grastegels. De vlonder aan de kade zal worden gemaakt van hout.

Balans verhard oppervlakte

In de bestaande situatie bedraagt het verhard oppervlakte circa 418 m². In de uitgangssituatie wordt ter plaatse van de bestaande bebouwing van de woonboerderij en de twee schuren een kantoorruimte en stallingsruimte gebouwd. Het totale verharde oppervlakte hiervan zal in de nieuwe situatie zal circa 298 m² beslaan. Echter dienen de parkeerplaatsen met semi-verharding door hoogheemraadschap van Rijnland te worden meegerekend met het aantal vierkante meter verhard oppervlakte. De totale waterbalans kan als volgt worden weergegeven.

Verhard huidige situatie:

Bebouwing; woonhuis en twee schuren	418 m ²
-------------------------------------	--------------------

Verhard toekomstige situatie:

Bebouwing; kantoorruimte en stallingsruimte	298 m ²
Parkeerplaatsen schiereiland	432 m ²
Betontegels rondom gebouw en langs water	149 m ²
	----- +
	879 m ²

Bij elkaar genomen zal het verhard oppervlakte in de toekomstige situatie 879 m² beslaan. Dit is vergeleken met het huidige oppervlakte verhard een toename van circa 461 m² toenemen.

Toetsing ten behoeve van het aanbrengen verhard oppervlakte

Bij het aanbrengen van verhard oppervlakte maakt het hoogheemraadschap van Rijnland gebruik van een beslisboom. Door de vragen te beantwoorden wordt duidelijk of wordt volstaan met de zorgplicht, een vergunning noodzakelijk is of de Algemene regel met meldplicht van toepassing is. Doordat het totale aan te brengen verharde oppervlakte in het projectgebied aan de Steekterweg 202 te Alphen aan den Rijn niet meer zal bedragen dan 500 m², is de zorgplicht van toepassing. Dit houdt in dat de werkzaamheden naar eigen inzicht kan worden uitgevoerd zolang het watersysteem goed blijft functioneren. Dit houdt in dat:

- De doorstroming niet wordt bemoeilijkt;
- De waterberging niet vermindert;
- De waterkwaliteit niet verslechterd.

Mochten er desondanks het zorgvuldige werken problemen ontstaan dienen deze te worden opgelost en gevolgen te worden beperkt. Indien volgens een erkende maatregel wordt gewerkt wordt altijd voldaan aan de zorgplicht.

Inlaten

De twee inlaten welke noodzakelijk zijn voor de toevoer van water voor de achterliggende hoogwatervoorzieningen zullen in stand blijven. Het hoogheemraadschap en de provincie hebben schriftelijke afspraken over compensatiewater middels een Berging Rekening Courant. Het dempen van het boezemwater zal worden gecompenseerd conform de BRC. De afspraken zijn gemaakt en ondertekend door beide partijen.

Waterkwaliteit en ecologie

Het projectgebied heeft in de nieuwe situatie geen directe invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater. De aquatisch-ecologische toestand blijft voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals uitwaterende polders, overstorten van riolering, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

Het afstromend hemelwater vanaf het projectgebied kan een gering positief effect op de waterkwaliteit hebben, indien het hemelwater direct wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Dit gescheiden rioolstelsel reeds aanwezig in het projectgebied. Door de infiltratie van hemelwater in de bodem kan door de bodempassage eveneens een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater.

Aanbevolen wordt ter plaatse van het schiereiland natuurvriendelijke oevers te realiseren bij de leggerwaterloop. Er is reeds een flauw talud aanwezig. Het ondiepe water waar veel waterplanten aanwezig zijn zorgt voor een geschikt leefgebied voor veel soorten flora en fauna.

Onderhoud en bagger

Het onderhoud van de naastgelegen primaire watergang Oude Rijn blijft in handen van het hoogheemraadschap van Rijnland. De aangelanden blijft verantwoordelijk voor onderhoud aan het talud langs de Oude Rijn. De kadastrale eigenaar is verantwoordelijk voor onderhoud aan de leggerwaterloop om het schiereiland, alsmede het talud van de legger.

Afvalwater en riolering

Het huishoudelijk afvalwater dient, samen met het hemelwater van potentieel vervuilde oppervlakken, tot de perceelgrens gescheiden van hemelwater van schone oppervlakken te worden afgevoerd. Mogelijk kan de hemelwaterafvoer op de watergang aan de noordzijde van het perceel worden aangesloten. Ter plaatse van het plangebied is een gescheiden rioolstelsel aanwezig (bevestigd door gemeente Alphen aan den Rijn, 29 februari 2016). Het plangebied wordt aangesloten op het bestaande drukrioolstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde AWZI.

Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Riolering West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003).

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling is zorgvuldig gekeken naar alle aspecten welke onderdeel zijn van de watertoets. De gekozen maatregelen zijn door het bevoegd gezag als afdoende beoordeeld en vanuit waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Bodem

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Op de locatie is door RPS-advies en ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. (Verkennend bodemonderzoek Steekterweg 200 in Alphen aan den Rijn, rapportnummer 1502994A00 R15 526, d.d. 24 juli 2015). Doel van dit onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de bodem of het grondwater.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek en veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van verontreinigingen die een beperking kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient te worden nagegaan of er planten en dieren voorkomen of worden verwacht, die bedreigd zijn dan wel beschermd zijn in het kader van de Wet Natuurbeschermingen moet worden onderzocht of het plangebied is gelegen in of in de directe omgeving van beschermde natuurgebieden. Inmiddels is de nieuwe Wet Natuurbescherming van kracht geworden. Daar dienen de teksten nog op te worden geactualiseerd. Inhoudelijk leidt de wetswijziging niet tot andere conclusies in het uitgevoerde onderzoek.

Onderzoek

De effecten van het bouwplan en de werkzaamheden op de flora- en fauna en de natuurgebieden zijn onderzocht door Aqua-Terra Nova in een Eco-effectscan (rapportnummer 215171AQT301cFFJM, d.d. 20 september 2016). Verder is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en huismussen. Dit is uitgevoerd om de af- dan wel aanwezigheid van (essentiële) leefgebieden en verblijfplaatsen van vleermuizen aan te tonen (rapportnummer 215171AQT304FFJM, d.d. 3 november 2016).

Beschermde gebieden

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of grenst niet aan gebieden in de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 4,2 km van het plangebied (zie bijlage 4 voor een kaart met de omliggende natuurgebieden). Overige Natura 2000-gebieden liggen verder weg. Er zullen geen activiteiten plaatsvinden die een verhoging van industrie of landbouw of een significante toename van de verkeersintensiteit in de omgeving tot gevolg hebben. Effecten van de werkzaamheden op het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied worden daarom uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is gelegen op circa 630 meter van de NNN. Tussen het plangebied en de NNN liggen weide, kavelsloten en een spoor. Gezien de kenmerken van tussenliggend gebied en de beperkte omvang van het project worden effecten van de werkzaamheden op de NNN uitgesloten.

Beschermde soorten

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de Flora- en faunawet. De conclusie van de toetsing worden hieronder weergegeven. De onderstaande tabel geeft een beknopte weergave van de effecten van het project op beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet of Habitatrichtlijn.

Soort	Wet*	Aanwezig	Effecten op functionaliteit
Vaatplanten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vogels			
Algemene en beschermde soorten	FF3	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring broedlocaties
Huismus	FF3	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring leefgebied en nesten
Zoogdieren			
Algemene grondgebonden zoogdieren	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vleermuizen	FF3, HR	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Amfibieën			
Algemene amfibieën	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vissen			
Kleine modderkruiper	FF2	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring habitat
Overige soorten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrichtlijn, bijlage IV

Maatregelen

Per (potentieel) aanwezige beschermde soortgroep wordt de vervolgpcedure aangegeven.

Vogels

De nesten van vogels zijn beschermd tijdens het broeden. Om verstoring van broedvogels te voorkomen wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grootsteden van maart t/m juli) uit te voeren. Bij werkzaamheden tijdens deze periode wordt de aanwezigheid van een ecooloog noodzakelijk, die een dag vooraf aan de kap alles opnieuw naloop. Indien vogelnesten aangetroffen worden, dienen de werkzaamheden nabij het nest uitgesteld te worden totdat de jongen uitgevlogen zijn of dient een verstoringvrije zone rond het nest te worden opgesteld.

Nesten en rustlocaties van de jaarrond beschermde vogel huismus kan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar het voorkomen van de huismus in het plangebied is noodzakelijk en dient conform vastgestelde protocollen te worden uitgevoerd. De looptijd van dit onderzoek wordt uitgevoerd in de periode april tot half mei door middel van 2 veldbezoeken. Indien vaste rust- en/of verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogels worden aangetroffen in het plangebied, dient ontheffing van de Flora- en faunawet verkregen te worden om het project uit te kunnen voeren.

Algemeen voorkomende dieren van tabel 1 (grondgebonden zoogdieren en amfibieën)

Met het verwijderen van het aanwezige groen en het vergraven van grond kunnen verblijfplaatsen van tabel 1-soorten verloren gaan en kunnen dieren worden gedood. Vanwege de aanwezigheid van struiken, grasland en een waterloop is de dichtheid aan kleine zoogdieren en amfibieën waarschijnlijk hoog. Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van tabel 1-soorten geldt een vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet. De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Kleine zoogdieren en amfibieën maken gebruik van dicht struweel en holtes of ruimtes onder houtstapels en ander materiaal voor de winterslaap en voor de voortplanting (zoogdieren). Hierom wordt aangeraden de aanwezige begroeiing en obstakels en werkzaamheden aan de watergangen in de late zomer of in het najaar te verwijderen of uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat zogende of in winterslaap zijnde dieren worden omgebracht.

Algemeen voorkomende dieren van tabel 1

Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van de potentieel aanwezige tabel 1-soorten geldt een vrijstelling. In het kader van Zorgplicht wordt geadviseerd om een vluchtweg voor dieren te allen te behouden bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Resultaten aanvullend onderzoek vleermuizen en huismussen

Huismussen

Binnen het plangebied zijn geen nesten van huismussen aanwezig waardoor een broedlocatie kan worden uitgesloten. Het plangebied aan Steekterweg 202 wordt door huismussen gebruikt om te foerageren maar maakt door aanwezig alternatief groen geen onderdeel uit van een essentieel foerageergebied van huismussen.

Conform de Flora- en faunawet zijn alleen broedlocaties en essentiële foerageergebieden van huismussen beschermd. Omdat het plangebied geen broedlocatie of essentieel foerageergebied betreft, zijn verdere maatregelen niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor uitvoering van de werkzaamheden is niet nodig.

Vleermuizen

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de woonboerderij of de schuren. Verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen kunnen op basis van de gegevens worden uitgesloten. Er zijn foeragerende gewone en ruige dwergvleermuizen in het plangebied waargenomen. Door de aanwezigheid van voldoende alternatief groen in de directe omgeving maakt het plangebied geen onderdeel uit van een essentieel foerageergebied of een essentiële vliegroute (migreergebied).

Waarschijnlijk maakt de Oude Rijn wel onderdeel uit van een essentieel foerageergebied of een essentiële vliegroute. Bij de planvorming dient rekening te worden gehouden met het plaatsen van verlichting om verstoring voor vleermuizen te voorkomen en het behoud van het foerageergebied en vliegroute van de Oude Rijn te garanderen. Zo moet licht uitstraling

van toekomstige bebouwing naar de Oude Rijn worden voorkomen. Indien deze maatregel wordt gehandhaafd kunnen negatieve effecten op de lange termijn op vleermuizen door uitvoering van de werkzaamheden worden uitgesloten.

Conform de Flora- en faunawet zijn alleen verblijfplaatsen en essentiële onderdelen van het leefgebied van vleermuizen beschermd. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen aanwezig of essentieel foerageer- of migreergebied. Indien uitstraling van licht naar de Oude Rijn in de nieuwe situatie wordt voorkomen, is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor uitvoering van de werkzaamheden niet nodig. Tijdens de uitvoering kunnen foeragerende vleermuizen worden verstoord. Door het nemen van een of meerdere maatregelen kan verstoring worden voorkomen.

Conclusie

Voor het plangebied is aangetoond er naar verwachting geen strijdigheid met de Flora- en faunawet. Nader onderzoek is uitgevoerd voor de volgende soortgroepen:

- Huismussen
- Vleermuizen

Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren van tabel 1. Er dient conform een goedgekeurde gedragscode te worden gewerkt met betrekking tot vissen. Aanbevolen wordt de gedragscode ook te gebruiken voor amfibieën en reptielen. Omdat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een essentieel foerageer- of migreergebied, zijn bovenstaande maatregelen niet verplicht en is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor vleermuizen niet noodzakelijk.

4.8 Cultuurhistorische aspecten

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Limes, wat op 23 april 2014 door de gemeente Alphen aan den Rijn is vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'.¹ Het gemeentelijk beleid is dat bij plannen met een omvang groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm-mv rekening dient te worden gehouden met eventuele archeologische waarden. Het bureauonderzoek en het verkennend-en karterend booronderzoek zijn een eerste stap in het archeologisch onderzoeksproces.

Onderzoek

In opdracht van de Provincie Zuid-Holland heeft ArGeoBoor in samenwerking met ArcheoWest een archeologisch bureauonderzoek en verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd voor de locatie Steekterweg 200-202 te Alphen aan den Rijn (ArGeoBoor rapport 1428 Alphen aan den Rijn, Steekterweg 200-202, d.d. 1 september 2016.).

Archeologische verwachting

Op basis van het bureauonderzoek werd in het westelijk deel van het plangebied een restgeul verwacht, mogelijk afgedekt met oeverafzettingen. In het oostelijk deel van het plangebied werd een dikkere laag oeverafzettingen verwacht. Op basis van de geologische ondergrond werd de kans op het aangetroffen van resten uit de Romeinse tijd en ouder klein geacht. De verwachting was met name hoog voor resten uit de vroege middeleeuwen en later in oeverafzettingen in de oostzijde van het plangebied. In de westzijde zouden in de restgeulafzettingen water en oever gebonden archeologische resten kunnen worden aangetroffen.

Archeologisch booronderzoek

Het booronderzoek heeft het voorkomen van een restgeul bevestigd. Deze beperkt zich echter niet alleen tot de westzijde van het plangebied, maar de restgeulafzettingen zijn in de ondergrond van het plangebied aangetroffen. Intacte natuurlijke oeverafzettingen, die de veen- en humeuze kleilaag afdekken, ontbreken in vrijwel het hele plangebied. Er komen dikke geroerde bodemlagen voor.

Conclusie en aanbeveling selectieadvies

De specifieke archeologische verwachting in combinatie met de beperkte omvang van de graafwerkzaamheden geven een ons inziens zeer kleine kans dat bij de voorziene werkzaamheden archeologische resten verloren gaan.

De voorziene werkzaamheden zijn geen bedreiging voor eventueel aanwezige archeologische resten. Er is, zoals wel vaker als er gegraven wordt, wel een beperkte kans op het doen van archeologische waardevolle vondsten in de veenlaag, de humeuze kleilaag en de lagen daaronder, die deel uitmaken van de restgeulvulling van een van de geulen van de Oude Rijn.

De kans wordt echter klein geacht en vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Wel wijst ArGeoBoor erop dat men bij bodem verstorende activiteiten, ook buiten het hier aangegeven adviesgebied, wettelijk verplicht is om eventuele (toevals)vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OC&W (Monumentenwet 1988, artikel 53).

Deze rapportage is ingediend bij het bevoegde gezag ter beoordeling. Na deze datum zijn er wijzigingen in het ontwerp gekomen. Echter hebben deze wijzigingen geen invloed op de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek, omdat het bebouwde oppervlak is afgenomen, de ontgravingsdiepte gelijk blijft of zelfs afneemt en er geen andere activiteiten gaan plaatsvinden dan al onderzocht.

Het rijk heeft de beoordelingstaak in de praktijk gedelegeerd naar de lagere overheden. In dit geval wordt aangeraden om in dergelijke gevallen contact op te nemen met de gemeente Alphen aan den Rijn.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economisch/ financieel

Bij de voorliggende 'projectomgevingsvergunning' is de legesverordening van de gemeente Alphen aan den Rijn met haar tarieven voor aanvrager/ exploitant van toepassing. De kosten van planvoorbereiding en –uitvoering zijn geheel voor rekening van aanvrager/ exploitant. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd. Een exploitatieplan heeft ingevolge art. 6.12 Wro niet te worden opgesteld. Tussen de gemeente en de provincie Zuid-Holland is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex. Artikel 6.4q Wro afgesloten. Gesteld kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) is deze rapportage voorgelegd aan:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Omgevingsdienst West Holland
- Regionale Brandweer

De reacties uit dit wettelijk vooroverleg zijn meegenomen in onderhavige ruimtelijke onderbouwing:

- Uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex. afdeling 3.4 Awb

Bij de voorbereiding van het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning (voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing), ex. Art. 2.12. lid 1, sub a van de Wabo is voor het voorliggende bouwplan op grond van art. 3.10 (Wabo) de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex. Afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Het ontwerpbesluit, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing en andere relevante stukken, zal voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd.

6 CONCLUSIE

Het plan behelst het realiseren van een vaarwegsteunpunt aan de Steekterweg 202 te Alphen aan den Rijn. In deze onderbouwing is aangetoond dat het plan geen strijdigheden kent met het ruimtelijk beleid van rijk, provincie, waterschap en gemeente. Verder is in deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat het bouwplan ruimtelijk en functioneel past in de omgeving en de omgevingskwaliteit niet aantast. De omgevingsaspecten vormen geen belemmering. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat het plan economisch en maatschappelijk niet uitvoerbaar is.

Gesteld wordt dat het plan goed inpasbaar is in de bestaande omgeving, dat het de ruimtelijke kwaliteit niet aantast maar zelfs versterkt en dat er geen strijdigheid is met vigerend beleid of wet- en regelgeving.

7 BIJLAGEN

In rapportage opgenomen

- 1) Overlegreacties
- 2) Plangebied
- 3) Impressie herinrichting plangebied
- 4) Beschermde natuurgebieden

Als bijlage toegevoegd

- 1) NOTITIE Bedrijven en milieuzonering Steekterweg 200 - 202 te Alphen aan den Rijn, d.d. 7 maart 2016;
- 2) Akoestisch onderzoek Vaarsteunpunt Provincie Zuid-Holland, Steekterweg 200-202 te Alphen aan den Rijn, rapportnummer 20045555-20150248, d.d. 1 mei 2017;
- 3) Waterstudie Steekterweg 202 te Alphen aan den Rijn, rapportnummer 215171/Aqua-Terra Nova 302c WT/AW d.d. 23 april 2017;
- 4) Verkennend bodemonderzoek Steekterweg 200 in Alphen aan den Rijn, rapportnummer 1502994A00 R15 526, d.d. 24 juli 2015;
- 5) Eco-effectscan Steekterweg 202 te Alphen aan den Rijn, rapportnummer 215171AQT301cFFJM, d.d. 20 september 2016
- 6) ArGeoBoor rapport 1428 Alphen aan den Rijn, Steekterweg 200-202, d.d. 1 september 2016.
- 7) Huismussen- en vleermuizenonderzoek Steekterweg 202 te Alphen aan den Rijn, rapportnummer 215171/AQT 304aFF/JM, d.d. 3 november 2016
- 8) Toets externe veiligheidsaspecten in verband met wijziging bestemming voor realisatie vaarwegsteunpunt op Steekterweg 200-202 te Alphen aan den Rijn, rapportnummer 214, d.d. 1 mei 2017.

OVERLEGREACTIES

PLANGEBIED

Bestaande situatie plangebied



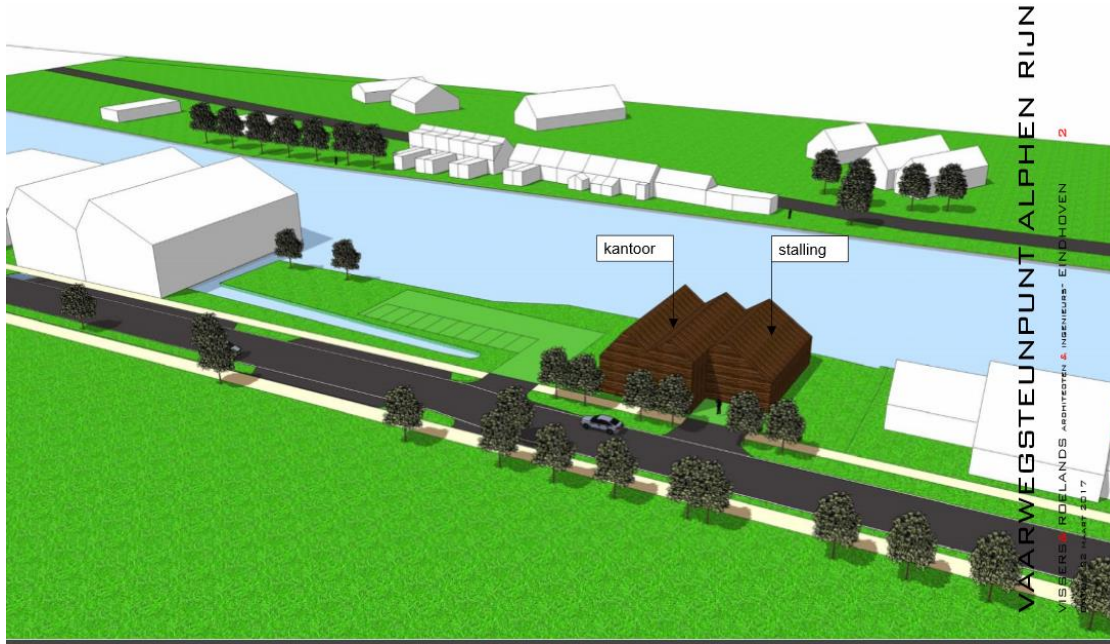
Bron: Google Maps ©



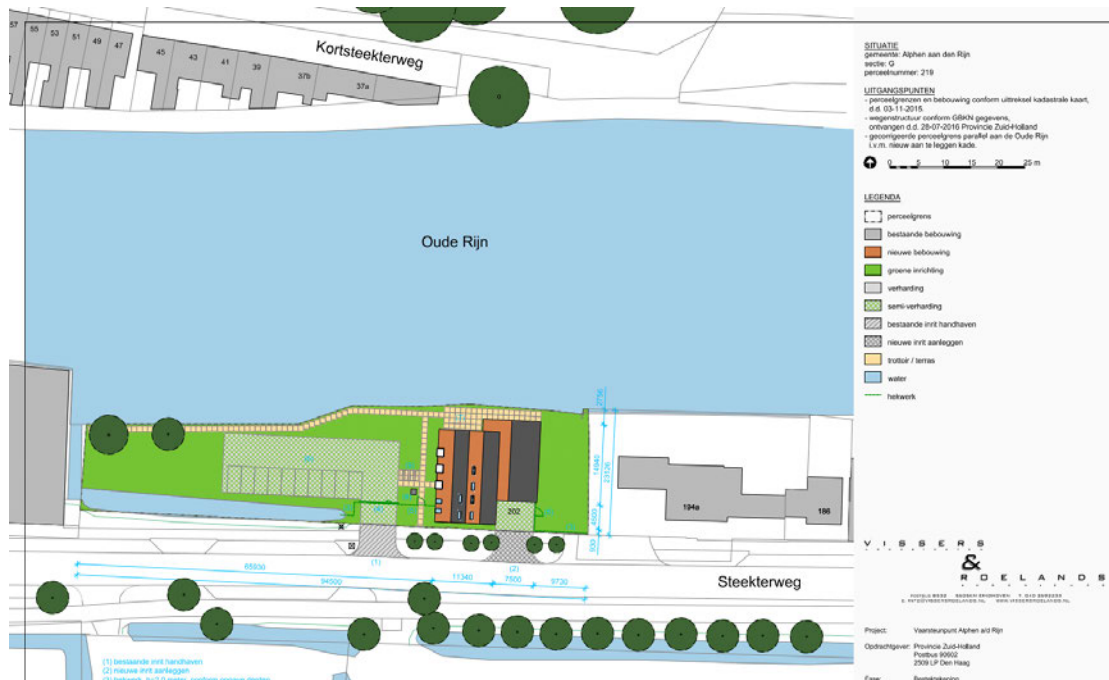
= globale grens van het plangebied

IMPRESSIE HERINRICHTING PLANGEBIED

Er is een kantoorruimte met een voertuigstalling gepland. De waterlopen om het grasland blijven behouden. Er wordt een klein deel gedempt ter hoogte van de inrit om deze breder te maken waardoor het schiereiland beter toegankelijk wordt. Op het grasland worden parkeerplaatsen gerealiseerd waarbij de verharding uit grastegels zal bestaan. Het grasland blijft onbebouwd. Langs de watergang zal een aanlegsteiger worden gerealiseerd, die tevens de oeverbeschoeiing vormt.



IMPRESSIE



Bron: Vissers & Roelands, 2016

Ontwerp ruimtelijke onderbouwing Steekterweg 202

BESCHERMDE NATUURGEBIEDEN

Bestaande situatie beschermde natuurgebieden



Bron: <http://ruimtelijkeplannenzuidholland.nl/VRM/>

○ = ligging plangebied indicatief