

Ruimtelijke onderbouwing

Molenstraat 27 Zwammerdam



Versie: 05
Datum: 15 april 2022

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	6
2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie	9
3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2)	12
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	14
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	15
3.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke	16
3.2.4 Provinciaal milieubelang	17
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031	17
3.3.2 Alphense Woonagenda	18
3.3.3 Woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020	19
3.3.4 Duurzaamheidsprogramma 2017-2020	20
3.3.4 Welstandsnota	21
4 RANDVOORWAARDEN EN MILIEUASPECTEN	23
4.1 Geluid	23
4.2 Luchtkwaliteit	24
4.3 Externe veiligheid	25
4.4 Bodem	25
4.5 Water	27
4.5.1 Inleiding	27
4.5.2 Beleid	27
4.5.3 Toetsing wateraspecten	29
4.6 Ecologie en stikstof	30
4.7 Archeologie	33
4.8 Cultuurhistorie	35
4.9 Verkeer en parkeren	35
4.10 Bedrijven en milieuzonering	37
4.11 Duurzaamheid	38
4.12 Niet gesprongen explosieven	40

4.13 Mer-beoordeling	41
5 UITVOERBAARHEID	43
5.1 Economische uitvoerbaarheid	43
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
BIJLAGEN	44
1. Stikstofdepositie-onderzoek Molenstraat 27 te Zwammerdam; NOX Advies; 20200904; d.d. 14 april 2022	
2. Quicksan Wet natuurbescherming Molenstraat 27 te Zwammerdam; Econsultancy; 12494.001.D1; 7 mei 2020	
3. Nader onderzoek ecologie Molenstraat te Zwammerdam; Econsultancy; 12494.002.D1; 21 oktober 2020	
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Molenstraat 27 te Zwammerdam; Tritium Advies; 2009/098/BU-01, versie A; 25 november 2020	
5. Akoestisch onderzoek Realisatie 12 appartementen Molenstraat 27/Vosholstraat 10 in Zwammerdam; Kraaij Akoestisch Adviesbureau; BP.2031.R01 revisie 0; 20 november 2020	
6. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek Molenstraat 27/Vosholstraat 10; Zwammerdam, gemeente Alphen aan den Rijn; ADC; Rapportnummer 5307; 14 april 2022	

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de Molenstraat 27 is op het voorste deel een winkel in de woninginrichting gevestigd. Op het achterste deel ligt een parkeerterrein met vrijgekomen brandweerpost. Het planvoornemen is om de bebouwing op het terrein te slopen en een appartementengebouw te realiseren met 12 woningen met bijbehorend parkeerterrein. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemmingsplannen aangevraagd. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing nodig waarmee wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor de omgeving en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Zwammerdam. Het plangebied bestaat uit het perceel Molenstraat 27 en Vosholstraat 10, kadastrale gemeente Zwammerdam, sectie F, nummers 2909, 3960, 3962 en 4109 (gedeeltelijk). Het perceel wordt aan de noordwestzijde begrensd door een garagebedrijf. De noordoostzijde wordt begrensd door de Molenstraat en de woning aan de Molenstraat 29. De zuidoost- en zuidwestzijde worden begrensd door de Vosholstraat en de percelen van de daaraan grenzende woningen.



Afbeelding: Ligging plangebied

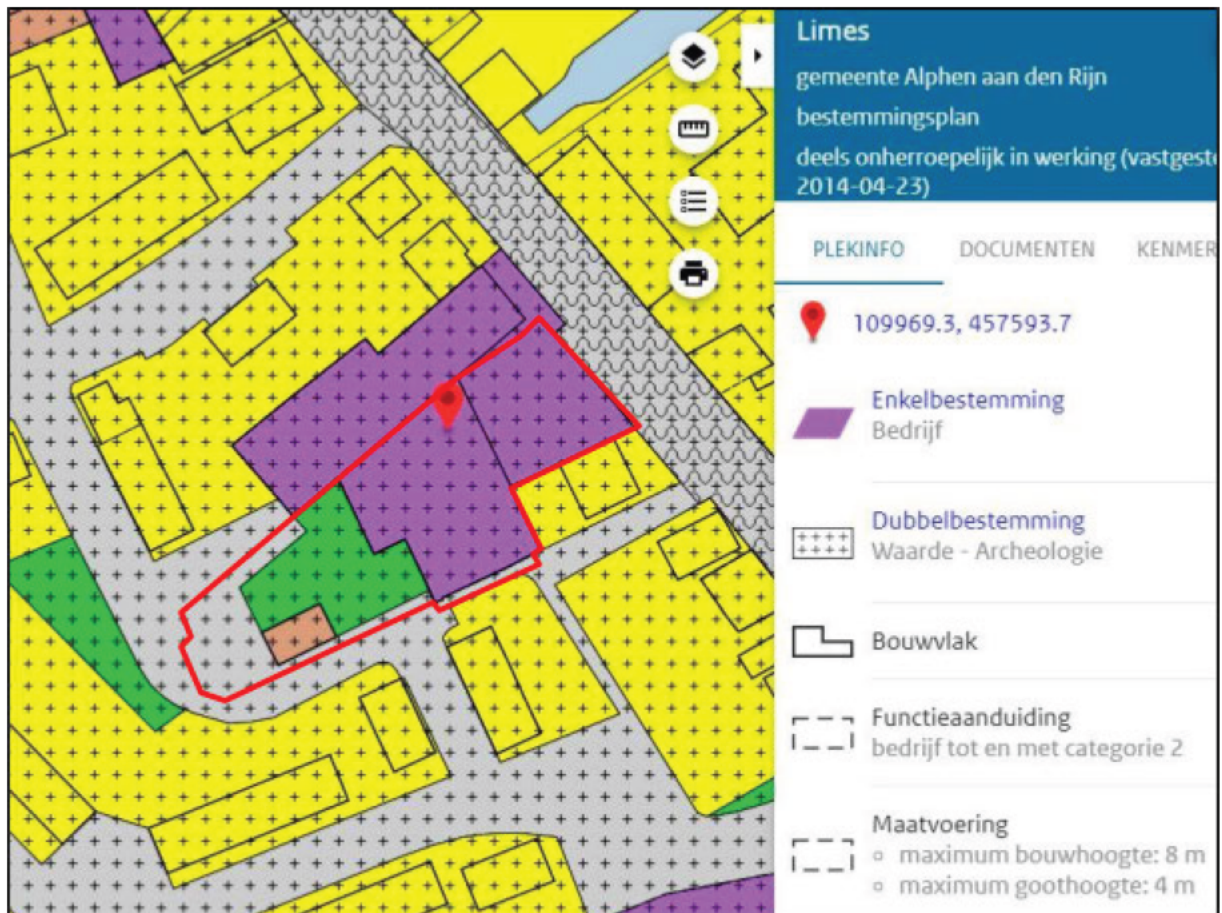


Afbeelding: Begrenzing plangebied (rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Limes' dat op 27 september 2012 is vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan de Rijn. Het plangebied heeft in dit plan de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De bestemming 'Bedrijf' is voorzien van de functieaanduiding 'bedrijf tot met categorie 2' en geeft de mogelijkheid een bedrijfspand te realiseren met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. De bestemming 'Maatschappelijk' staat een gebouw toe met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Voornoemde bestemmingen staan de realisatie van een appartementengebouw niet toe.

Binnen het plangebied ligt tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - archeologie'. Deze bestemming is vervangen door het "Parapluplan Archeologie", die hierna beschreven wordt.



Afbeelding: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied in rood aangegeven)

Tevens vigeert het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' van de gemeente Alphen aan den Rijn dat op 21 september 2017 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt dat bij nieuwbouw van gebouwen het bevoegd gezag slechts een omgevingsvergunning verleent indien op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Dit wordt getoetst aan de normen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Ook dienen de parkeerplaatsen te voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) uit de vastgestelde beleidsregels. Het aspect parkeren en verkeer is nader beoordeeld en voor de resultaten wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

Tenslotte vigeert het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' van de gemeente Alphen aan den Rijn dat op 28 maart 2019 is vastgesteld. Het gehele projectgebied heeft hierin de bestemming Waarde - Archeologie 3. Zonder of in afwijking van een vergunning is het verboden werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte groter dan 100 m² uit te voeren. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een dergelijk werk overlegt bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Het bouwplan overschrijdt deze grenzen en komt daarmee in aanmerking voor een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd en voor de resultaten wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

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

2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis

Zwammerdam kent een lange historie. De oudste resten van stenen gebouwen in deze omgeving stammen uit de eerste eeuwen van onze jaartelling. Er bestond op deze plaats van 43 - 246 na J.C. een Romeinse versterking of "Castellum", "Nigrum Pullum", dat wil zeggen 'een hoger gelegen plaats op zwarte grond'. De oudste resten van bewoning dateren uit de 8ste tot 10de eeuw.

Na de opheffing van het Castellum werden de bouwmaterialen gebruikt voor de bouw van een burcht, de Suadeburch. Zwammerdam ontleent zijn naam aan de dam, de Suadenborchdam, die in 1165 aangelegd werd om het water van de Rijn tegen te houden. Rondom deze burcht en dam heeft het dorp zich door de eeuwen heen verder ontwikkeld met beperkte ambachten en in industrie, wat veeteelt en akkerbouw.

Opvallend is de excentrische ligging van de kerk ten opzichte van het oude centrum. De dorpskern onderscheidt zich van de overige gebiedsdelen door de relatieve ouderdom en de compacte groepering van de bebouwing, de korte zichtlijnen door het bochtige stratenpatroon en het smalle profiel van de straten. Aan de straatzijde is vrijwel geen privé groen aanwezig. Openbaar groen is hier vrij schaars en van wisselende kwaliteit.

De dorpskern van Zwammerdam heeft tegenwoordig overwegend een woonfunctie. Vanwege de ligging aan de Oude Rijn zijn van oudsher ook enkele niet-agrarische bedrijven in het dorp gevestigd. Rond het dorp wordt het land voornamelijk agrarisch gebruikt.

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat, die van oudsher de belangrijkste ontsluiting van Zwammerdam vormt. Uit de topografische kaart van 1925, maar ook al vanaf 1850 blijkt dat op het perceel bebouwing aanwezig was.



Afbeelding: Topografische kaart 1925

Beschrijving plangebied

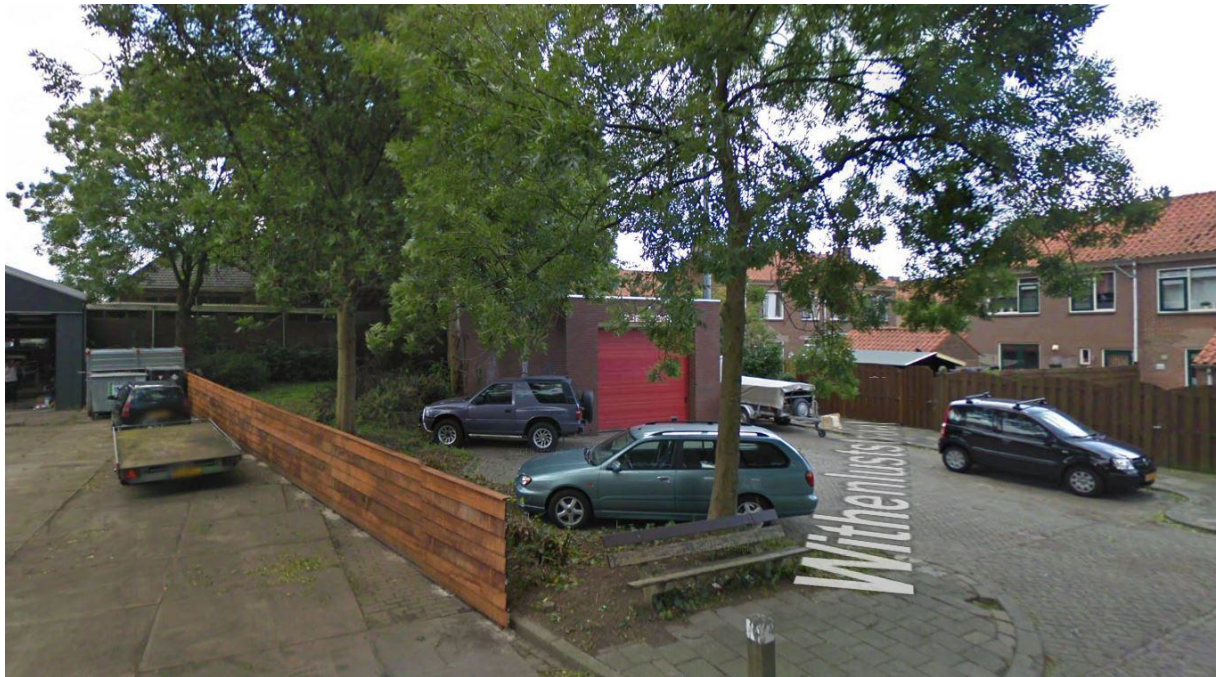
Het plangebied ligt in het zuidoostelijk deel van de kern Zwammerdam. Centraal in het plangebied staat een bedrijfsgebouw dat nu wordt gebruikt als onderkomen voor een winkel in woninginrichting. Het oostelijk deel van het plangebied functioneert als (parkeer)terrein bij deze winkel. Het westelijk deel is ingericht als openbaar parkeerterrein met omliggende groenvoorziening. Op het parkeerterrein is een voormalige brandweerpost aanwezig.



Afbeelding: Luchtfoto plangebied (bron: pdok viewer)



Afbeelding: Aanzicht perceel vanaf de Molenstraat (bron: google streetview)



Afbeelding: Aanzicht perceel vanaf de Vosholstraat (bron: google streetview)

2.2 Beoogde situatie

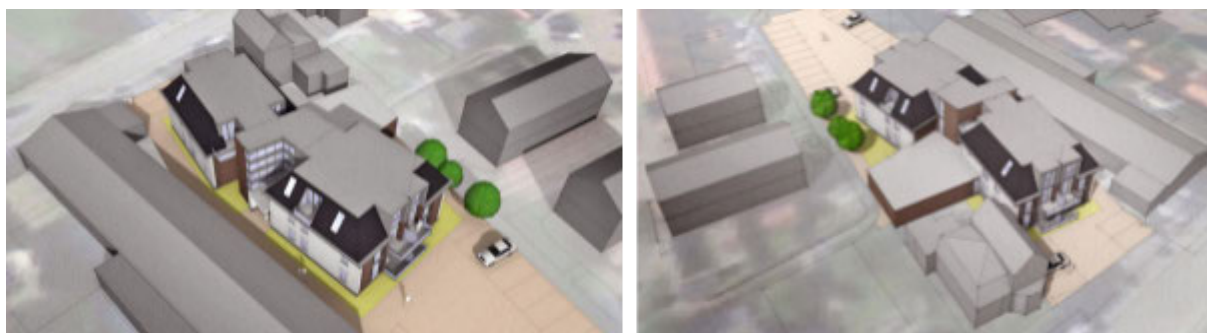
Het planvoornemen bestaat uit de sloop van het bedrijfsgebouw en de realisatie van een nieuw appartementencomplex centraal in het plangebied. Het bouwvolume is langgerekt van vorm en door de materialisering, kleurstelling en kapvorm zijn twee gebouwen te herkennen, die met elkaar worden verbonden door een terugliggend tussenlid. Het gebouw bestaat uit 12 woningen verdeeld over drie bouwlagen, waarvan de bovenste gedeeltelijk is voorzien van een kap. De centrale entree is gelegen aan de zijgevel van het gebouw. Het gebouw heeft zowel aan de oostzijde als westzijde een duidelijke oriëntatie met een grotendeels transparant vormgegeven gevel voorzien van raampartijen en balkons. Aan de zijde van de Molenstraat zijn vijf parkeerplaatsen gesitueerd. Aan de zijde van de Volsholstraat zijn 20 parkeerplaatsen gepland.



Afbeelding: Situatietekening beoogde situatie

Het plan heeft een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing door zowel naar de Molenstraat als de Vosholstraat een representatieve gevel te realiseren. Op de begane grond zijn woningen gepland, waardoor direct op de begane grond een leeflaag is gesitueerd. De bergingen zijn zorgvuldig gepositioneerd aan de zijkant van het perceel, waardoor deze nauwelijks opvallen. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing is gekozen voor een positionering dicht bij de Molenstraat, zodat de huidige open plek in de bebouwingsstructuur wordt verkleind. Het bouwplan is qua oriëntatie afgestemd op de woning aan de Molenstraat 27 en heeft een geheel eigen uitstraling met een transparante gevel en statige architectuur.

De Molenstraat wordt gekenmerkt door veel individuele bebouwing in diverse korrelgroottes. Het appartementengebouw met drie bouwlagen, waarvan de bovenste ook gedeeltelijk een kapconstructie heeft, past daarmee uitstekend binnen de aanwezige bebouwingsstructuur. Het achterste deel van het plangebied is nu een restgebied met groen, parkeren en een brandweerpost en wordt bepaald door de achterkantsituatie van het aangrenzende bedrijfspand. Door dit gebied een heldere inrichting te geven en het appartementengebouw ook een duidelijke oriëntatie naar de Vosholstraat te geven, ontstaat hier een aantrekkelijk binnengebied.

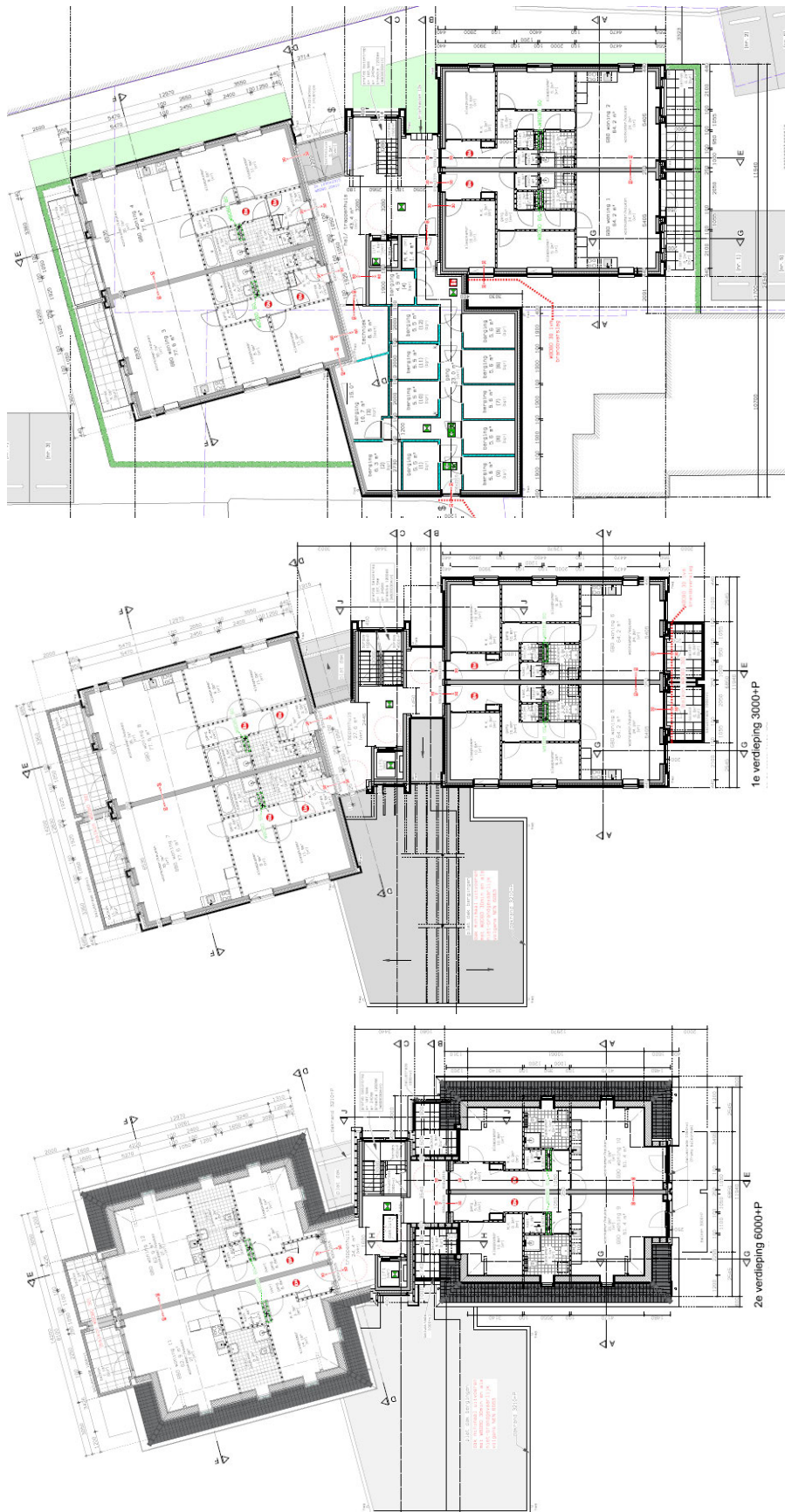


Afbeelding: Impressies beoogde situatie



Afbeelding: Gevelaanzichten beoogde situatie (linksboven: voorgevel Molenstraat; rechtsboven: rechterzijgevel; linksonder: achtergevel Vosholstraat; rechtsonder: linker zijgevel)

Op de begane grond zijn vier appartementen gesitueerd, die zijn te bereiken via de gemeenschappelijke entreepartij met trappenhuis en lift. Ook de individuele bergingen zijn via deze entreepartij te bereiken. Op zowel de eerste als tweede verdieping zijn vier appartementen gesitueerd rondom de gemeenschappelijke overloop.



Abbeelding: Plattegronden beoogde situatie (boven: begane grond; midden: eerste verdieping; onder: tweede verdieping)

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2)

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

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

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het bouwplan bestaat uit een appartementengebouw van 12 woningen, waardoor in principe sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en is gelegen in een vrij dicht bebouwd bebouwingslint van Zwammerdam. De woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan het versterken van de identiteit in Zwammerdam. Daarnaast is ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen de bestaande bebouwing gesloopt wat qua ruimtebeslag nagenoeg gelijk is aan de beoogde bebouwing. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe ruimtevraag voor bebouwing. De herontwikkeling is vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar als passende vervolgfunctie in een bestaande woonomgeving. Met de voorgestane ontwikkeling worden 8 woningen in het middeldure segment en 4 woningen in het sociale huursegment toegevoegd aan de woningvoorraad. Aan beide segmenten is veel behoefte.

Afgesproken is dat de regiogemeenten nieuwbouwplannen op elkaar afstemmen op basis van het regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW). Met dit model bepalen

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

De planontwikkeling past binnen de gemeentelijke en regionale kwantitatieve woningbouwplanning. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale werkspraken. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale kwantitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- ambities en sturing. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.
- een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

- de samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Met betrekking tot de bovenstaande onderdelen uit de Omgevingsvisie zijn op verschillende onderdelen beleidsbeslissingen genomen. In het kader van dit plan zijn met name de beleidsbeslissingen 'Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied' en 'verstedelijking en wonen' van belang.

De beleidsbeslissingen zoals verwoord in de provinciale omgevingsvisie werken door naar regels in de omgevingsverordening. In voorliggend geval is met name artikel 6.10 lid 1 (Stedelijke ontwikkelingen) van de omgevingsverordening van belang. Op de genoemde onderdelen wordt hierna ingegaan.

Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stad- en dorpsgezicht

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of zij ook behoefte hebben aan regionale visies ter afstemming van het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen en detailhandel, of aan regionale ruimtelijke visies. De provincie laat die keus aan hen. Gedeputeerde Staten kunnen echter voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken.

De provincie is zich bewust dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden om te verdichten. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur onder andere uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het plan ziet op het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en daarmee het beëindigen van bedrijfsactiviteiten in een woongebied. Hiermee draagt het plan bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat. Het bouwplan past binnen de voorkeur van de provincie om woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied te situeren. Daarnaast ziet het plan op het verminderen van het verhard en bebouwd

oppervlak, waardoor de gevolgen van klimaatverandering beter kunnen worden opgevangen. Met betrekking tot het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de woningen niet op het gasnetwerk worden aangesloten. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de beoogde ontwikkeling is het volgende relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid. Lid 2 tot en met lid 6 zijn in dit geval niet relevant.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het plan is gelegen binnen een woongebied en het bouwen van nieuwe woningen past qua omvang, functie en uitstraling bij de aard en schaal van het gebied. Daarnaast wordt er gebouwd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van effectief en compact ruimtegebruik. Door het op deze plaats omzetten van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Kwaliteit van de stads- en dorpsrand

De dorpen langs de Oude Rijn en Haastrecht aan de Hollandsche IJssel zijn ontstaan als een verdikking van het dijklint bij een brug over de rivier. De dorpen zijn op de rivier georiënteerd met het centrum aan weerskanten van het water. De nieuwe woonwijken van Bodegraven of Nieuwerbrug liggen op afstand van de oeverwal. Bodegraven maakte de sprong over de spoorlijn en breidde uit richting de A12. Ook aan de noordzijde zijn nieuwe woonwijken toegevoegd. De grote uitbreidingswijken uit de jaren 1950-1980 zijn in zichzelf gekeerd en relatief los van de ondergronden; recente uitbreidingen - zoals in Bodegraven-Oost of Nieuwerbrug - volgen de landschappelijke patronen van de veenweide. Voor dit thema zijn de volgende ambities geformuleerd:

- De oriëntatie van het dorpscentrum op de rivier bewaren en versterken. Centrumfuncties krijgen bij voorkeur hier een plek.
- Het contrast tussen (historische) bebouwing langs de dijk en nieuwe woonwijken in de veenweide behouden.
- Nieuwe ontwikkelingen behouden of versterken het contrast tussen oeverwal en veenweide.

Linten blijven linten

Het rivierdijklint langs de Oude Rijn is bij Bodegraven, en op kleinere schaal ook bij Zwammerdam en Nieuwerbrug ingesloten door achterliggende bebouwing. Door de (dorps-)uitbreiding is de lintbebouwing afgesneden van het landschap. De oevers van de Oude Rijn zijn dicht bebouwd. Aan de noordkant staat de bebouwing grotendeels aaneengesloten met de achterkant naar het water en verdwijnt de visuele relatie vanaf de weg met het water. Aan de zuidkant loopt het jaagpad grotendeels door in het stedelijk gebied; hier is de oever openbaar en staat de bebouwing met de voorkant naar de rivier. Voor dit thema zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Het rivierdijklint blijft herkenbaar als oorspronkelijke bebouwingsvorm.
- Continuïteit van het rivierdijklint binnen en buiten het dorp beleefbaar houden.
- Ontwikkelingen dragen bij aan de herkenbaarheid van de typerende gestrekte verkaveling haaks op de rivier.
- Bestaande doorzichten vanaf de weg op de rivier handhaven.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het bouwplan leidt tot bebouwing dicht naar de Molenstraat en krijgt een duidelijke oriëntatie in de richting van de Oude Rijn. Door statige architectuur en de bijbehorende massa wordt contrast aangebracht met de latere woonwijken in de veenweide. Op deze wijze wordt de continuïteit van het rivierdijklint versterkt. De verkaveling blijft ongewijzigd en staat haaks op de rivier. Het bouwplan draagt bij aan de ambities uit het gebiedsprofiel.

3.2.4 Provinciaal milieubelang

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

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

- Beschermen van grote groepen mensen: De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

Specifieke kwaliteiten en opgaven

Zwammerdam is een dorp met een rijke geschiedenis en een rijke toekomst. Cultuurhistorie en erfgoed is hier een inspiratiebron. De inwoners van Zwammerdam zijn zeer betrokken bij elkaar en tonen veel initiatief. De samenwerking met Ipse de Bruggen wordt gezocht, daar waar het elkaar versterkt. Hierbij zijn de volgende opgaven van belang:

- Multifunctionele accommodatie en andere voorzieningen in het dorp, zoals de huisarts en fysiotherapeut.
- Vergrijzing en het faciliteren van de ouderen.
- Woningbouwontwikkeling.
- Duurzaam bouwen.

Uitgangspunten gebied

- Wonen op maat: betaalbare koop- en huurwoningen.
- Cultuurhistorie gebruiken als inspiratiebron.
- Verdergaande samenwerking tussen landgoed Ipse de Bruggen en Zwammerdam.
- Transformatie maakt verbindingen: gebiedstransformatie of herstructurering aangrijpen om ruimtelijke verbindingen te versterken.
- Behoud van (maatschappelijke) voorzieningen.
- Bereikbaarheid openbaar vervoer.

Harde Beleidsuitspraken - Randvoorwaarden

In het dorp staat prettig wonen centraal en dat wil de gemeente onder andere behalen door de impact van luchtvervuiling te verminderen en geluids- en trillingsoverlast te beperken. Tegelijkertijd maakt de ligging nabij bedrijvigheid, de N11 en de Oude Rijn dit op onderdelen ingewikkeld. Om deze reden gaat de gemeente deels uit van een standaard ambitieniveau op de milieukwaliteiten. Omdat er hier een concentratie van kwetsbare inwoners is zeg de gemeente de ambitie op het gebied van veiligheid hoger.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de specifieke opgave voor Zwammerdam om nieuwe woningbouw te ontwikkelen, die duurzaam is en ouderen en vergrijzing faciliteert. Betaalbare woningen op maat en in het lint passende bebouwing zorgen dat dit bouwplan in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie 2021-2025

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

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

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt in algemene zin bijgedragen aan verdichting en optimalisatie van het bestaand stedelijk gebied en de realisatie van een kwalitatief hoogwaardige en diverse leefomgeving door verouderde bebouwing te herontwikkelen naar een appartementengebouw met gelijkvloerse woningen. Dit draagt bij aan verduurzaming van de gebouwde omgeving en de realisatie van woningen, die geschikt zijn voor o.a. senioren. Het bouwplan bevat vier sociale huurwoningen, waarmee ook voldaan wordt aan de realisatie van voldoende bereikbare woningen. Aan de hand van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

3.3.3 Woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020

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

Druk op de koop- en huurmarkt

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

zoektijden zien we een toename. Meer mensen zijn op zoek naar een sociale huurwoning en de doorstroming naar een koopwoning wordt steeds lastiger.

Behoeftte aan sociale huur

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

Kwalitatieve opgave in de komende jaren

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het planvoornemen bestaat uit een gevarieerd programma koopappartementen:

- 2 woningen van 51 m2 GBO
- 6 woningen van 64 m2 GBO
- 4 woningen van 78 m2 GBO

Uit de woningmarktverkenning blijkt dat er een grote opgave ligt in het realiseren van betaalbaar koopaanbod. De gewenste toevoeging van koopwoningen tot € 200.000 is geraamd op +575 tot +650 woningen in de periode tot 2030. Dit betreft circa 18% van de vraag naar koopwoningen. Het toevoegen van huurappartementen in de oppervlakte tot 65 m2 past binnen deze opgave. Vier van deze woningen vallen eveneens de categorie sociale huur.

Er is in de komende jaren een toename in de vraag naar koopappartementen. Deze vraag is sterk afkomstig van ouderen die willen verhuizen naar een geschikt koopappartement. Hierbij geldt wel dat het aanbod (indeling, prijsstelling en de locatie) goed moet aansluiten bij de wensen van deze kritische doelgroep. Dit betekent in ieder geval in de nabijheid van voorzieningen en aandacht voor voldoende buitenruimte. De realisatie van appartementen met een oppervlakte van circa 78 m2 draagt bij deze opgave. In combinatie met ruime buitenruimtes, twee slaapkamers en de ligging nabij het centrum van Zwammerdam is sprake van een interessant woonproduct passend binnen deze opgave.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan het gekozen woonprogramma en wordt bijgedragen aan de woonopgaven.

3.3.4 Duurzaamheidsprogramma 2017-2020

Het duurzaamheidsprogramma 2017-2020 is op 23 november 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

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

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

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

Deze ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van 12 woningen aan de Molenstraat 27 te realiseren. In hoeverre de woningen duurzaam worden uitgevoerd, wordt nader vastgelegd in samenspraak tussen de initiatiefnemer en de gemeente. In elk geval zal aangesloten worden op de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Bouwbesluit eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Deze norm geldt voor zowel nieuwbouw van woningen als utiliteitsbouw. Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. Voor woningen geldt tot 1 januari 2021 een EPC-eis van 0,4.

Vanaf 1 januari 2021 zijn alle nieuwe gebouwen (bijna) energieneutraal. De term 'nearly zero energy buildings' (nZEB) uit de Europese 'Energy performance of buildings directive' (EPBD) is in Nederland vertaald als BENG: bijna energieneutrale gebouwen. BENG vormt de opvolger van de huidige EPC-eisen. Deze worden in samenspraak tussen de initiatiefnemer en de gemeente vastgesteld. Hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling uit het voorgaande duurzaamheidsprogramma.

3.3.4 Welstandsnota

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

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

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 2A 'Dorpslint'.

Zwammerdam

Het dorp Zwammerdam heeft een compact centrum met diverse meanderende straten en pleinen in een gegroeide structuur en is hiermee geen typisch lintdorp. De relatie met de Oude Rijn is nog aanwezig in de vorm van het voormalige bruggenhoofd en industriële bebouwing met arbeiderswoningen aan de noordzijde van het water. Ter hoogte van het dorp wijken de straten van het water, waardoor aan de Oude Rijn vooral achterkanten voorkomen. Langs de Oude Rijn is en wordt (bedrijfs)bebouwing vervangen door woningen, deels in de vorm van samenhangende clusters met een grotere schaal dan de oudere belendingen.

Waarde

De linten vormen in de regel de entree en ruggengraat van de dorpen. Ze zijn gezichtsbepalend vanaf het land en deels ook vanaf het water. De waarde van de dorpslinten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde dorpse bebouwing aan in stenigheid variërende linten. Diverse panden en objecten, waaronder voormalige boerderijen, zijn cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Uitgangspunten

De dorpslinten zijn gebieden met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter met gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Criteria

In de welstandsnota zijn criteria opgesteld omtrent de ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur, welke de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Met de uitwerking van de 12 woningen worden deze criteria in acht genomen. Dit resulteert onder andere in een oriëntatie op zowel de Molenstraat als de Vosholstraat, beide belangrijke openbare ruimten.

4 RANDVOORWAARDEN EN MILIEUASPECTEN

4.1 Geluid

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

Bij de realisatie van woningen dient getoetst te worden aan de normen van de Wet geluidhinder (Wgh) voor wat betreft wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai, voor zover het pand zich bevindt binnen de zone van één van deze lawaaisoorten. Een gebouw voor appartementen wordt in de Wgh aangemerkt als een geluidgevoelig gebouw. De onderzoekslocatie bevindt zich voor wat betreft verkeerslawai binnen de geluidzone van de Rijksweg. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein.

In de nabijheid van de onderzoekslocatie zijn nog enkele wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/u gelegen. Dergelijke wegen hebben volgens de Wgh geen geluidzone en formeel dus ook geen toetsingsplicht aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk de geluidbelasting van dergelijke wegen te beschouwen als de geluidbelasting vanwege de wegen relevant geacht wordt voor de beoogde ontwikkeling. Met name de Molenstraat wordt relevant geacht. De 30 km/ uur wegen zijn daarom in het akoestisch onderzoek betrokken.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Rijksweg op de gevels van de planlocatie ten hoogste 28 dB bedraagt. Hiermee wordt overal ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is de blootstelling aan geluid van deze weg niet relevant voor de planlocatie. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden is nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen niet noodzakelijk.

De geluidbelasting vanwege de 30 km/ uur wegen bedraagt ten hoogste 51 dB, rekening houdend met de aftrek van 5 dB volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. De richtwaarde van 48 dB in navolging van de Wgh wordt met 3 dB overschreden. De maximale waarde voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van 63 dB in navolging van de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. De optredende geluidbelasting wordt dus aanvaardbaar geacht.

Uit de rekenresultaten na cumulatie van geluid vanwege wegverkeerslawai blijkt dat de geluidbelasting op de oostelijke gevel van het gebouw 56 dB zonder aftrek bedraagt en de kwaliteit van het woonmilieu volgens de MilieuKwaliteitsMaat van tabel 2.2 bij deze

gevel als 'matig' dient te worden beoordeeld. Op de overige gevels varieert de geluidbelasting van 31 tot 48 dB, waarbij de kwaliteit van het woonmilieu volgens de MilieuKwaliteitsMaat op deze gevels als 'goed' tot 'zeer goed' dient te worden beoordeeld.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van 12 woningen, waardoor de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij zal dragen aan de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2019 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) het meest nabij het plangebied (rekenpunt Voorstraat 4) met een waarde van respectievelijk $14,924 \mu g/m^3$, $17,673 \mu g/m^3$ en $10,284 \mu g/m^3$ ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen.

Het bouwplan voorziet derhalve niet in de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen, waardoor vanuit het Besluit gevoelige bestemmingen geen beperkingen gelden. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.3 Externe veiligheid

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

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

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

Specifieke maatregel op grond van de omgevingsvergunning

Ondanks dat het plangebied is gelegen buiten een invloedsgebied is het in dit geval noodzakelijk om de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie. In geval van een incident in de omgeving waarbij gevaarlijke (rook)gassen vrijkomen, moet de mechanische ventilatie met één druk op de knop kunnen worden uitgeschakeld, om te voorkomen dat deze gassen naar binnen worden gezogen. Dit geldt voor alle nieuwbouw waar mensen verblijven. Dit kan al bereikt worden door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te plaatsen. Onder de Omgevingswet wordt dit een standaard bouweis (lid 4 art. 4.124 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)). Nu geldt deze regel ook al op basis van het Beleid Externe Veiligheid van de gemeente Alphen aan den Rijn.

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

4.4 Bodem

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

Om te bodemkwaliteit vast te stellen is een verkennend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven:

Verkennend bodemonderzoek

A. Gehele locatie (exclusief F)

Uit de analyseresultaten blijkt dat de boven- en ondergrond heterogeen licht verontreinigd zijn met kobalt, kwik, lood, nikkel, zink, minerale olie, PAK en PCB. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium. De sterke verontreiniging met minerale olie van het eerder beschikte niet ernstige geval van bodemverontreiniging met minerale olie, is bevestigd. De sterke verontreiniging is aanwezig in het traject 3,10 - 3,30 m-mv. Zowel de boven- als de onderliggende bodemlaag blijken slechts licht verontreinigd te zijn met minerale olie. Derhalve is de omvang van de verontreiniging in verticaal vlak zeer beperkt (0,20 m). In tegenstelling tot eerder onderzoek is in het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. Het betreft een zeer beperkte verhoging ten opzichte van de interventiewaarde (factor 1,27). Gelet op de zeer beperkte overschrijding, het gegeven dat de bedrijfsactiviteiten sinds 2011 niet meer zijn uitgevoerd en het feit dat het een beperkte verontreinigde laagdikte in de grond betreft, achten wij het niet zinvol de omvang van de verontreiniging in het grondwater nader vast te stellen. Er is ons inziens nog steeds geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Na vergelijking van de resultaten met de toepassingsnorm boven grondwaterniveau (categorie 4.1.) uit het geactualiseerde Tijdelijk handelingskader (2 juli 2020) voor gebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie, blijkt dat de boven- en ondergrond (zand en klei) worden geclassificeerd als 'landbouw/natuur'.

B. (voormalige) ondergrondse dieseltank (20 m3) en voormalige ondergrondse tanks

Uit de analyseresultaten blijkt dat de ondergrond licht verontreinigd is met minerale olie. De bovengrond ter plaatse van het vulpunt blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte parameters. Het grondwater blijkt eveneens niet verontreinigd te zijn. De resultaten bevestigen de resultaten van de eerder uitgevoerde onderzoeken. In zowel de grond als het grondwater zijn geen verhogingen met MTBE of ETBE aangetoond.

C. boring T8 verificatie sterke verontreiniging minerale olie in grond en evt. verspreiding naar het grondwater

In 2001 werd nabij de noordelijke perceelsgrens een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond aangetoond, waarbij het grondwater niet was onderzocht. De sterke verontreiniging in de grond werd in 2011 niet bevestigd. Uit de resultaten van onderhavig onderzoek blijkt dat de grond licht verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte parameters. Er is derhalve geen sprake van een noemenswaardige bodemverontreiniging met minerale olie op dit terreindeel en er is geen sprake van verspreiding.

D. noordelijke hoek straatzijde verificatie sterke verontreiniging minerale olie in grond

Direct ten noorden van de onderzoekslocatie, in de noordoostelijke hoek, werd in 1996 een sterke verontreiniging met minerale olie vastgesteld afkomstig van het buurperceel

nr. 23. Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel de grond als het grondwater niet verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. Er is derhalve geen sprake van een instromende verontreiniging naar onderhavige onderzoekslocatie.

E. voormalige brandweerstalling

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater niet verontreinigd is met PFAS. Er is derhalve geen bodemverontreiniging met PFAS ontstaan als gevolg van mogelijke morsing of lekkage met PFAS-houdend blusschuim.

F. Spuiterij en werkplaats (garagebedrijf)

De spuiterij en de werkplaats van het garagebedrijf zijn vanaf 2011 niet meer als zodanig in gebruik. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met kobalt, zink, minerale olie en PCB. De ondergrond onder het puin blijkt licht verontreinigd te zijn met kobalt, kwik, lood en nikkel. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters (inclusief alcoholen en polaire oplosmiddelen). Er is derhalve geen noemenswaardige verontreiniging als gevolg van de voormalige bedrijfsactiviteiten ontstaan.

Verkenkend asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn zowel op het maaiveld als in de uitkomende grond géén asbestverdachte materialen waargenomen. In het mengmonster van de puinhoudende bovengrond is asbest aangetoond met een indicatief gewogen gehalten van 6 mg/kg d.s. In de indicatieve mengmonsters (edelmanboor 12cm) van de puinhoudende ondergrond is géén asbest aangetoond. De hypothese dat de puinhoudende grond verdacht is op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met asbest dient te worden verworpen. Een nader asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Funderingsonderzoek

In de puinfundatie zijn zowel op het maaiveld als in het uitkomende materiaal géén asbestverdachte materialen waargenomen. In de fundatie is géén asbest aangetoond. Derhalve dient de hypothese dat het puin verdacht is op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest te worden verworpen. Het puin wordt indicatief geclassificeerd als "N-bouwstof", gesproken kan worden van een schone bouwstof.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen.

4.5 Water

4.5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

4.5.2 Beleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten

gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

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

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

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

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

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

Keur en uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

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

Riolering en afkoppelen

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

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

4.5.3 Toetsing wateraspecten

Verhard oppervlak

Het bouwplan voorziet in de sloop van een pand en de realisatie van nieuwe appartementengebouw. In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de beoogde situatie.

Inrichting	Bestaande situatie	Beoogde situatie
Gebouwen	553 m ²	517 m ²
Wegen en paden	581 m ²	1021 m ²

Onverhard	404 m2	0 m2
Totaal	1538 m2	1538 m2

Tabel: Overzicht verhard oppervlak

Uit het bovenstaande blijkt dat het bebouwd en verhard oppervlak met 404 m2 toeneemt na realisatie van het bouwplan. Doordat de toename onder 500 m2 blijft, is watercompensatie niet noodzakelijk. De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het riool grenzend aan het plangebied.

Legger

Op 1 februari 2017 heeft de Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap van Rijnland de Legger regionale keringen 2016 vastgesteld. De Gouwe en de Oude Rijn fungeren als regionale waterkeringen. Ter plaatse van deze waterkeringen zijn beschermingszones opgenomen. Een klein gedeelte van het appartementengebouw is gelegen binnen de beschermingszone van de Oude Rijn. Zonder watervergunning mogen geen objecten worden geplaatst in een beschermingszone. Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen in de buitenbeschermingszones van de Oude Rijn.



Afbeelding: Uitsnede legger regionale kering

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

Waterkwaliteit

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

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

In de voorliggende situatie ligt het voor de hand om hemelwater zoveel mogelijk af te voeren naar aangrenzend de AWZI.

4.6 Ecologie en stikstof

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

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

Quickscan Wet natuurbescherming

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

- Met betrekking tot algemene broedvogelsoorten wordt geadviseerd de sloopwerkzaamheden en het verwijderen van het groen uit te voeren buiten het broedseizoen. Hiermee kan een eventuele overtreding van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming ten aanzien van algemeen voorkomende broedvogels worden voorkomen. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Indien er wel binnen de broedperiode wordt gewerkt, dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een uitgevoerd te worden.
- Op basis van onderhavige quickscan dient voor de uitvoering van de plannen middels aanvullend onderzoek tevens meer duidelijkheid te worden verkregen

omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren naar verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis en laatvlieger.

- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een provinciale vrijstelling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en algemene amfibieënsoorten.
- Met betrekking tot gebiedsbescherming ten aanzien van Natura 2000-gebieden wordt geadviseerd om in eerste instantie een AERIUS-berekening te laten uitvoeren ten aanzien van stikstofdepositie op het Natura-2000 gebied. Dit onderzoek is uitgevoerd en komt hierna aan de orde.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Het aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van de quickscan Wet natuurbescherming die in april 2020 op de onderzoekslocatie is uitgevoerd. Op basis van het onderzoek is beoordeeld of bij de uitvoering van de ingreep sprake zal zijn van overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen. Hierna worden conclusies en aanbevelingen uit het advies opgesomd:

- Op basis van onderhavig nader onderzoek kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie geen vaste rust,- voortplantings,- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie leiden daarom naar verwachting niet tot overtreding ten aanzien van beschermde verblijfsfuncties voor bovengenoemde soortgroep. De voorgenomen werkzaamheden zijn daarmee niet ontheffingsplichtig ten aanzien van vleermuizen.
- Ondanks dat aan de vereiste onderzoeksinspanning is voldaan, kan het nooit volledig worden uitgesloten dat een incidentele verblijfsfunctie van één of enkele beschermde individuen wordt gemist. Het protocollair onderzoek blijft een reeks van momentopnamen, waardoor niet elke avond en/of ochtend gedurende het seizoen onderzoek plaats kan vinden. Wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch (verblijfplaatsen van) één of meerdere vleermuizen worden aangetroffen op onverwachte plekken, dienen de versturende werkzaamheden ter plaatse tijdelijk te worden gestaakt en dient in eerste instantie contact te worden opgenomen met Econsultancy of een lokale vleermuisdeskundige. In overleg zal vervolgens worden bepaald hoe verder gehandeld dient te worden en welke eventuele maatregelen getroffen moeten worden.
- De directe omgeving van de onderzoekslocatie wordt gebruikt door vleermuizen als foerageergebied. Ten aanzien van in de omgeving foeragerende vleermuizen wordt geadviseerd om gedurende de werkzaamheden en in de nieuwe situatie verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig) toe te passen.
- Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden door een ter zake kundige.
- Tot slot dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten (zie bijlage 1, zorgplicht).

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect ecologie in voldoende mate is onderzocht.

Mitigerende maatregelen en zorgplichtmaatregelen

Hierna is een overzichtelijke beschrijving opgenomen van alle mitigerende maatregelen en zorgplichtmaatregelen.

- Wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch (verblijfplaatsen van) één of meerdere vleermuizen worden aangetroffen op onverwachte plekken, dienen de versturende werkzaamheden ter plaatse tijdelijk te worden gestaakt en dient in eerste instantie contact te worden opgenomen met Econsultancy of een lokale vleermuisdeskundige. In overleg zal vervolgens worden bepaald hoe verder gehandeld dient te worden en welke eventuele maatregelen getroffen moeten worden.
- De directe omgeving van de onderzoekslocatie wordt gebruikt door vleermuizen als foerageergebied. Ten aanzien van in de omgeving foeragerende vleermuizen wordt geadviseerd om gedurende de werkzaamheden en in de nieuwe situatie verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig) toe te passen.
- Binnen het plangebied zijn bomen en struiken aanwezig waarin algemene broedvogels kunnen gaan broeden. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Deze vegetatie kan daarom het beste verwijderd worden buiten het broedseizoen van vogels (grofweg van half maart tot half juli). Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden door een terzake kundige. Als er een vogel aan het broeden is, mag deze niet verstoord worden totdat de jongen uitgevlogen zijn.
- Tot slot dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten (zie bijlage 1, zorgplicht).
- Bij de nieuwbouw is het een mogelijkheid om natuur-inclusieve ontwikkelingen te realiseren, zoals het inbouwen of plaatsen van kasten voor gierzwaluwen, vleermuizen, huismussen om zo een plus voor de natuur te creëren waardoor mogelijk benodigde ontheffingen eerder verkregen kunnen worden. Het is aan te bevelen, indien de vervolgonderzoeken uitwijzen dat er schade zal optreden, in overleg te gaan met de provincie (vrijblijvend advies).

Indien rekening wordt gehouden met bovenstaande mitigerende maatregelen en zorgplichtmaatregelen zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Stikstofberekening

De beoogde ontwikkeling ziet op het slopen van een bedrijfspand en de realisatie van een appartementengebouw van 12 woningen. De ontwikkeling zal in de sloop/bouw- en gebruiksfase stikstofemissie (NOx) genereren. Op een afstand van circa 800 meter is het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck gelegen. Stikstofgevoelige habitat ligt op circa 2.000 meter. Om te bepalen in hoeverre significante (stikstof)effecten op Natura 2000-gebieden mogelijk zijn, is een Aeries-berekening uitgevoerd (met versie Aeries Calculator 2021) met daarin diverse worst-case uitgangspunten.

Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie NOx in de gebruiksfase circa 3 kg NOx/jaar bedraagt. In de gebruiksfase komt ook een kleine hoeveelheid aan ammoniak (NH3) vrij. Met bovenstaande emissies is geen sprake van een toename aan stikstofdepositie. Het berekende resultaat bedraagt 0,00 mol/ha/jaar voor de gebruiksfase. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en is het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie en/of de bescherming van Natura 2000-gebieden in het algemeen vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouwen is een vergunningsplicht Wet natuurbescherming niet aan de orde.

De aspecten stikstof en ecologie vormen gezien het bovenstaande geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Archeologie

Rijksbeleid

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

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

Provinciaal archeologisch beleid

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

Gemeentelijk beleid

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

In het onderstaande figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen aan den Rijn weergegeven. Volgens de verwachtingen- en beleidsadvieskaart geldt er voor het plangebied een hoge archeologische verwachting (Waarde - Archeologie 3). Binnen dit gebied geldt een onderzoeksplicht voor plangebieden gelijk aan of groter dan 100 m² en ingrepen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld.



Afbeelding: Uitsnede verwachtingen- en beleidsadvieskaart archeologie

Het bouwplan overschrijdt voornoemde normen, waardoor een archeologisch onderzoek nodig is.

Op basis van het bureauonderzoek werd geconcludeerd dat in de ondergrond van het plangebied afzettingen van de Oude Rijn aanwezig zijn. Uit archeologisch onderzoek dat nabij het plangebied is uitgevoerd wordt geconcludeerd dat in het zuidwestelijk deel van het plangebied de ondergrond waarschijnlijk bestaat uit oever- op beddingafzettingen. In het noordoostelijk deel zijn waarschijnlijk verlandingsafzettingen aanwezig. Op en in de top van de oeverafzettingen van de Oude Rijn kunnen archeologische resten voorkomen vanaf het Neolithicum. Eventuele nederzettingenresten kunnen zich manifesteren door middel van een archeologische laag en/of een spreiding van vondsten en grondsporen. De diepteligging is onbekend, naar verwachting liggen ze onder een recent opgebracht en/of verstoord pakket. Het is echter mogelijk dat eventuele resten uit het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd zijn opgeruimd door de Oude Rijn, die in de Romeinse tijd ten zuiden van het plangebied stroomde, en na de Romeinse tijd terugmeanderde naar de huidige ligging ten noorden van het plangebied. In dit geval worden in het plangebied resten verwacht vanaf de Vroege Middeleeuwen.

In de Middeleeuwen is de Oude Rijn bedijkt en is de loop van de Oude Rijn vastgelegd op de huidige locatie. Op basis van oud kaartmateriaal is langs de Molenstraat vanaf de 17e eeuw bebouwing aanwezig. Er zijn geen concrete aanwijzingen voor bebouwing in het plangebied van voor de 20e eeuw, maar dit kan niet worden uitgesloten. Door de huidige inrichting van het plangebied zullen eventueel aanwezige waarden deels zijn verstoord.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit het booronderzoek blijkt dat de diepere ondergrond bestaat uit bedding- en geulafzettingen van de Oude Rijn. Hierboven zijn oeverafzettingen van de Oude Rijn aanwezig. Het bovenste pakket bestaat uit een 55 tot 140 cm dik (recent) opgebracht zandpakket. Er zijn geen archeologisch relevante

geo(morfo)logische eenheden of lagen aangetroffen in de boringen. De top van de oeverafzettingen is niet ontkalkt en/of is opgenomen in het bovenliggende verstoorde pakket. Bij het verkennend booronderzoek is de natuurlijke ondergrond niet bereikt in het midden en noordoostelijk deel van het plangebied. Hier zijn echter in het verleden milieukundige boringen gezet op basis waarvan een indruk van de bodemopbouw is verkregen. Uit milieukundige boringen blijkt dat het opgebrachte zandpakket hier tussen 90 en maximaal 210 cm dik is. In de top van de onderliggende oeverafzettingen zijn soms puinfragmenten aanwezig. Dit is de oorspronkelijke bouwvoor.

Voor het zuidwesten van het plangebied kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag. Over de intactheid en archeologische potentie van de oeverafzettingen ter plaatse van het midden en noordoostelijk deel van het plangebied kunnen geen concrete uitspraken worden gedaan omdat bij het verkennend booronderzoek de natuurlijke ondergrond niet is bereikt. Gezien de dikte van het opgebrachte zandpakket zoals is gebleken uit de milieukundige boringen is het echter aannemelijk dat de top van de onderliggende oeverafzettingen is verstoord. In dit geval kan ook de verwachting voor het midden en zuidoosten van het plangebied worden bijgesteld naar laag. De open ontgraving voor de nieuwbouw zal reiken tot 80 cm –mv. Hierdoor worden de oeverafzettingen niet aangetast. Wel kan het aanbrengen van funderingspalen plaatselijk tot verstoring van de oeverafzettingen leiden. Deze verstoring wordt vanwege de geringe omvang acceptabel geacht.

Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De bevoegde overheid dient op basis van dit rapport een selectiebesluit te nemen. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies. Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Cultuurhistorie

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

De cultuurhistorische waardenkaart (april 2018) van de gemeente Alphen aan den Rijn geeft een overzicht van de vele honderden waardevolle landschappen, landschapselementen, gebouwde objecten en stedenbouwkundige deelgebieden die Alphen aan den Rijn karakter geven. De cultuurhistorische waardenkaart is bedoeld als basis voor toekomstig cultuurhistorisch beleid van de gemeente, waaronder planologische borging. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat het in het plangebied aanwezige gebouw is opgericht in 1908 en in gebruik is geweest als school. De bouwstijl is traditioneel. Het gebouw is sterk verbouwd, waardoor de enige waarde zit in dit oorspronkelijke functie. Het gebouw heeft geen (gemeentelijke) monumentenstatus en een minimale algemene waardering. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

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

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

De planlocatie blijft direct ontsloten op de Molenstraat en krijgt nog een extra ontsluiting op de Vosholstraat. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen uit publicatie 317 van het CROW (zie tabel). De beoogde ontwikkeling van een appartementen van weinig stedelijk gebied levert een verkeersgeneratie op van gemiddeld 7,6 motorvoertuigen per etmaal. De verwachte verkeersgeneratie ligt daarmee maximaal rond de 91 motorvoertuigen per etmaal. De door het planvoornemen gegenereerde extra verkeer is relatief beperkt in relatie tot de capaciteit van de Molenstraat (circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal bij twee richtingen 30 km/u). Te meer omdat het plangebied in de huidige situatie geschikt is voor een woonwinkel en parkeerterrein met bijbehorende verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie leidt zodoende niet tot problemen qua capaciteit en verkeersveiligheid.

Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In het Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 zijn de actuele parkeernormen opgenomen voor de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor dorpen en het buitengebied gelden specifieke parkeernormen, die in onderstaande tabel zijn opgenomen:

P norm	bewoners						bezoekers
	Stad Alphen aan den Rijn			Dorpen en buitengebied			
GBO in m2	a	b	c	d	e	f	alle gebieden
< 30	0,3	0,3	0,4	0,4	0,6	0,7	0,2
30-50	0,5	0,5	0,6	0,6	0,8	0,9	0,2
50-80	0,7	0,8	0,9	0,9	1,1	1,2	0,3
80-100	0,9	1,0	1,1	1,1	1,3	1,5	0,3
100-130 (1)	1,2	1,3	1,4	1,4	1,5	1,6	0,3
130-160 (1)	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8	0,3
> 160 (1)	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	0,3

Tabel: Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn

Voor Zwammerdam geldt het gebied 'e. Rest bebouwde kom Boskoop en bebouwde kommen overige plaatsen'.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het bouwplan bestaat uit 12 tweekamerappartementen met een GBO tussen 50 en 80 m2, die voornamelijk bedoeld zijn voor 2-persoonshuishoudens. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning (exclusief bezoekersparkeren). De totale parkeerbehoefte van dit plan komt inclusief bezoekersparkeren (1,1 + 0,3) op afgerond 17 parkeerplaatsen.

In het bouwplan zijn 25 parkeerplaatsen gepland, waarvan vijf parkeerplaatsen aan de zijde van de Molenstraat en 20 parkeerplaatsen aan de zijde van de Vosholstraat. Het parkeerterrein aan de Vosholstraat gaat ten koste van vijf parkeerplaatsen, waardoor feitelijk 20 parkeerplaatsen ten behoeve van dit bouwplan worden aangelegd. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid. Op het gebied van parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een 'rustig woongebied' in de zin van de VNG-brochure. In het plangebied en directe omgeving zijn de volgende bedrijven gevestigd:

adres	omschrijving	cat.	richtafstand	feitelijke afstand
Molenstraat 23	reparatie en verkoop auto's	2	30 meter	5 meter
Molenstraat 56	scheepsreparatie	3.1	50 meter	60 meter
Molenstraat 60	bouwbedrijf	3.1	50 meter	70 meter

Tabel: Overzicht omliggende activiteiten

Uit dit overzicht blijkt dat niet wordt voldaan aan de richtafstand ten aanzien van het aangrenzende garagebedrijf. Het aspect geluid is in dit geval maatgevend voor de richtafstand. Om de te verwachte geluidbelasting van dit bedrijf op de geprojecteerde nieuwbouw vast te stellen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij wordt de optredende geluidbelasting getoetst aan de richtwaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Uit het onderzoek bedrijfslawaai blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 45 dB(A) in de dag- en avondperiode op toetspunt 8c. De richtwaarde van 45 dB(A) in de dag- en 40 dB(A) in de avondperiode wordt alleen op dit toetspunt overschreden, met 5 dB(A) in de avondperiode. De overschrijding van 5 dB(A) in de avondperiode wordt aanvaardbaar geacht, omdat slechts incidenteel in de avondperiode wordt gewerkt. Bovendien bevindt zich aan deze zijde van het gebouw geen buitenruimte. Met een minimale geluidwering van 20 dB(A) van de uitwendige gevelconstructie, zal het geluidniveau in een geluidgevoelige ruimte ten hoogste 25 dB(A) zijn, hetgeen voor de avondperiode zeer aanvaardbaar is. Het maximaal geluidniveau bedraagt ten hoogste 67 dB(A) op toetspunt 1 in de dagperiode en 52 dB(A)

in de avondperiode op toetspunt 8c. De overschrijding van de richtwaarde bedraagt 2 dB(A) in de dagperiode. Deze overschrijding wordt aanvaardbaar geacht, omdat:

1. De overschrijding alleen in de dagperiode plaatsvindt.
2. Het gaat om een geringe overschrijding ten gevolge van een veel voorkomende geluidbron die bijvoorbeeld ook op de openbare parkeerplaats van het appartementencomplex zelf kan optreden.
3. De hinderlijkheid ervan dus beperkt is.

Door de ontwikkeling van het appartementencomplex wordt het garagebedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd, omdat voldaan wordt aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

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

Nederland in 2050 vrij van aardgas

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

Energie (EPC)

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

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

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

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

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

Provinciaal energiebeleid

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

Gemeentelijk energiebeleid

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

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

GPR Gebouw

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

Toetsing beoogde ontwikkeling

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

Tijdens de verdere ontwikkeling van de woningen zal aandacht worden besteed aan de GPR. Met behulp van het door de gemeente aangeboden software instrument 'GPR-Gebouw' wordt het toekomstige energieverbruik berekend. In de aanvraag omgevingsvergunning zal de GPR score inzichtelijk worden gemaakt. Daarmee is voor een ieder helder hoe de verschillende thema's scoren.

Daarnaast zal bij de nadere uitwerking van de woningen worden afgewogen om verdere duurzaamheidsmaatregelen te treffen zoals het verwarmen met warmtepompen. Tevens wordt bij de inrichting van het parkeerterrein en de gebouwen klimaatadaptieve maatregelen zoals een groene inrichting, open bestrating en groene daken nader overwogen en uitgewerkt. De financiële haalbaarheid speelt eveneens een rol in deze afweging.

4.12 Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

Toetsing beoogde ontwikkeling

In 2016 is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE (rapport Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Alphen aan den Rijn, Saricon bv, 16S140-VO-02, 12 juli 2016). De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Indien men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

4.13 Mer-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan (of andere planologische maatregel) planm.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zie aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing planm.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), projectm.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In de bijlage van het Besluit m.e.r. is in categorie (D11.2) de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarde voor een formele m.e.r.-beoordeling in het Besluit m.e.r. ligt op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van deze planologische maatregel valt onder onderdeel D11.2, maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling

bevat namelijk 12 vervangende nieuwbouw woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, archeologie, geluid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit uitwerkingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het uitwerkingsplan.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het voorliggende hoofdstuk 4 voorziet hierin.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het bouwplan ziet op de realisatie van 12 woningen. De gronden liggen zowel op particuliere als gemeentelijke gronden en worden door een ontwikkelende partij gerealiseerd. Voor dit bouwplan worden gemeentelijke gronden verworven. In de hiervoor op te stellen verkoopovereenkomst en tevens anterieure overeenkomst worden de kosten van de ruimtelijke procedure (beoordelen onderzoeken/ruimtelijke onderbouwing, ambtelijke kosten advisering college) en de aanpassing van de buitenruimte meegenomen. Het kostenverhaal is zodoende voldoende zeker gesteld. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Hieruit blijkt dat de planologische maatregel in financieel economische zin haalbaar moet worden geacht.

Concluderend kan worden gesteld dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en het plan economisch uitvoerbaar is

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De eigenaren van omliggende woningen en bedrijven zijn door initiatiefnemer middels een brief geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Vooruitlopend op de bouw van de woningen worden de omliggende woningen en bedrijven geïnformeerd over het te volgen bouwproces.

Wettelijk vooroverleg

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

Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten, het Waterschap Hollandse Delta en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro).

Zodra het overleg is afgerond, zullen de resultaten op deze plaats opgenomen worden.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken zullen voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hierop zienswijzen indienen. De resultaten van de terinzagelegging worden in deze paragraaf beschreven.

BIJLAGEN

1. Stikstofdepositie-onderzoek Molenstraat 27 te Zwammerdam; NOX Advies; 20200904; d.d. 14 april 2022
2. Quicksan Wet natuurbescherming Molenstraat 27 te Zwammerdam; Econsultancy; 12494.001.D1; 7 mei 2020
3. Nader onderzoek ecologie Molenstraat te Zwammerdam; Econsultancy; 12494.002.D1; 21 oktober 2020
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Molenstraat 27 te Zwammerdam; Tritium Advies; 2009/098/BU-01, versie A; 25 november 2020
5. Akoestisch onderzoek Realisatie 12 appartementen Molenstraat 27/Vosholstraat 10 in Zwammerdam; Kraaij Akoestisch Adviesbureau; BP.2031.R01 revisie 0; 20 november 2020
6. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek Molenstraat 27/Vosholstraat 10; Zwammerdam, gemeente Alphen aan den Rijn; ADC; Rapportnummer 5307; 14 april 2022