

Ruimtelijke onderbouwing
Steekterweg 36 Alphen aan den Rijn
Gemeente Alphen aan den Rijn



Datum: 29 oktober 2024

Kenmerk Buro SRO: SR220372

Opdrachtgever: 

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	10
3.1 Nationaal beleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4 Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1 Milieueffectrapportage	18
4.2 Bodem	19
4.3 Geluid	19
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Bedrijven en milieuzonering	23
4.7 Waterhuishouding	25
4.8 Ecologie	28
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.10 Verkeer en parkeren	30
4.11 Ontplobbare oorlogsresten	31
5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6 Economische uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek Steekterweg 36 25-05-2022
- Bijlage 2. Quicksan Wet natuurbescherming Steekterweg 09-01-2023
- Bijlage 3. Memo berekening stikstofdepositie Steekterweg 36 18-10-2024
- Bijlage 3a. AERIUS_Bijlage_aanleg en gebruiksfase (18 oktober 2024)
- Bijlage 4. Rapportage BO IVO Alphen aan den Rijn, Steekterweg naast 36 20-12-2023
- Bijlage 5. Oriënterend onderzoek ontplobbare oorlogsresten 27-10-2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

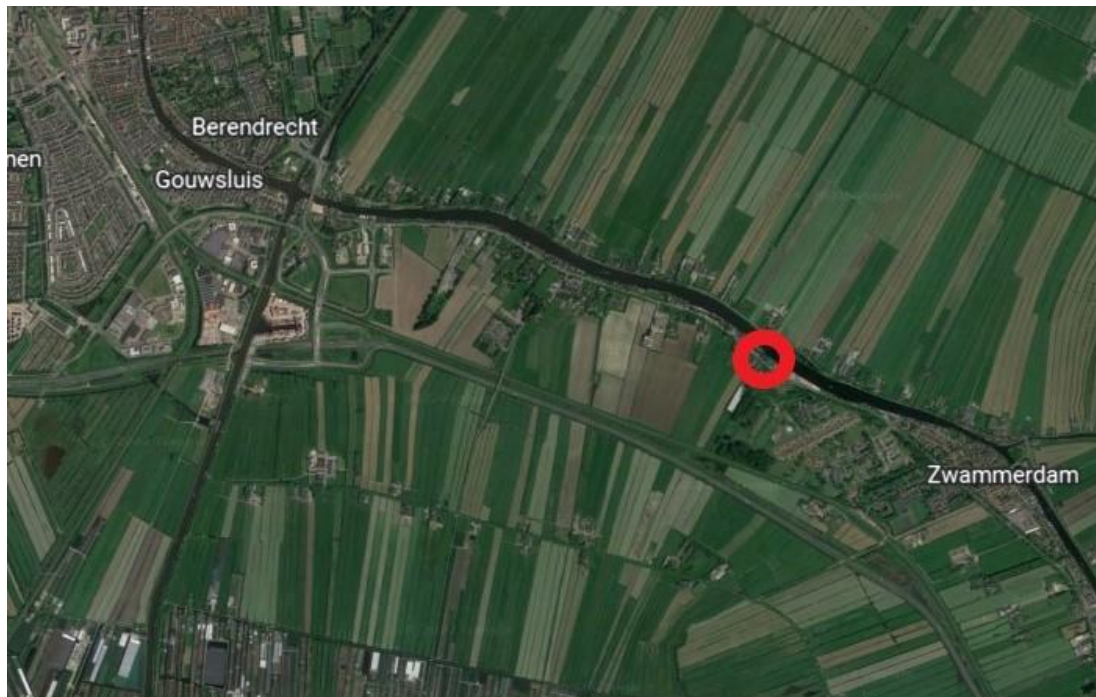
De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Steekterweg naast huisnummer 36 in Alphen aan den Rijn drie recreatiewoningen te realiseren. Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Limes', waarin de gronden de bestemmingen 'Groen' en 'Recreatie – Volkstuin' hebben. Er is een voorstel ingediend voor het initiatief en hier heeft de gemeente Alphen aan den Rijn ambtelijk positief op gereageerd.

Door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Er dient in dit geval een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd te worden waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daar in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied Steekterweg naast 36 bevindt zich in het buitengebied tussen Alphen aan den Rijn en Zwammerdam. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Alphen aan den Rijn, sectie G, perceelnummers 554 en 327. De locatie heeft een oppervlakte van circa 2.420 m². De Oude Rijn is direct ten noorden van het plangebied gelegen.

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Limes', vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 27 september 2012. De gronden zijn voorzien van de bestemmingen 'Groen' en 'Recreatie - Volkstuin'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Limes', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op de gronden aangewezen met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals bruggen, (langzaam) verkeersvoorzieningen, wegwijzers, zitbanken en speelvoorzieningen. De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen en aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen.

Een deel van het plangebied is in het geldende bestemmingsplan voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone'. Ter plaatse van deze aanduiding is het bouwen van gebouwen niet zijn toegestaan. Op dit moment ligt evenwel het bestemmingsplan 'Steekterweg 17-19, Alphen aan den Rijn en Achtermiddenweg 2a, Aarlanderveen' ter inzage waarmee de milieuzone wordt verwijderd. Het betreffende bestemmingsplan voorziet in de sloop van de bedrijfsmatige opstallen om, in ruil daar voor, ter plaatse nieuwe woningen te kunnen bouwen.

Verder zijn er meerdere paraplubestemmingsplannen van toepassing op het plangebied. In het 'Parapluplan Parkeren' (vastgesteld 21 september 2017) is geregeld dat blijvend voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Dit komt nader aan bod in toelichting paragraaf 4.10.2 Parkeren. In het 'Parapluplan Archeologie' (vastgesteld 28 maart 2019) kent het plangebied de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor deze gronden geldt dat bij werkzaamheden dieper dan 0,3 m en met een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Verder geldt het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie' (vastgesteld 27 januari 2022). Hierin zijn aan het onderhavige perceel en de omliggende gronden geen bijzondere cultuurhistorische waarden toegekend.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het zuidoostelijke deel van het plangebied aan de Steekterweg naast 36 in Alphen aan den Rijn bestaat in de huidige situatie uit meerdere moestuintjes met lage beplanting. De moestuinen zijn grotendeels voor eigen gebruik. Ten behoeve van de moestuin zijn hier ook een tuinhuisje en een kweekkasje aanwezig.

Op het noordwestelijke deel van het plangebied is juist opgaande beplanting aanwezig, met name aan de randen van dit deel van het plangebied. Het middendeel is relatief open, waarbij ook een sloot aanwezig is, loodrecht op de Oude Rijn. Het groengebiedje bestaat uit voormalige voortuinen van vroeger aanliggende woonarken. Het grasveld is voor circa de helft verhard met tegels van een terras en rijpaden, maar deze zijn volledig overwoekerd. Er was hier in het verleden sprake van een kleinschalige overslaglocatie waar grond en mest werd overgeslagen op kleine vrachtbootjes.

De Steekterweg betreft een doorgaande weg tussen Alpen aan de Rijn en Zwammerdam en kent een snelheidsregime van 60 km/u . Tussen de Steekterweg en de Oude Rijn is sprake van gevarieerde lintbebouwing, waarbij het accent in de loop van de tijd is verschoven naar woonbebouwing. Aan de zuidzijde van de Steekterweg is sprake van diverse functies: agrarische bedrijven, solitaire woningen, diverse bedrijven en een maatschappelijke instelling. Op zo'n 600 m en 700 m afstand ten zuiden van het onderhavige plangebied bevinden zich resp. de spoorlijn en de N11 tussen Alphen aan de Rijn en Bodegraven.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie weer van de planlocatie.



Planlocatie in de huidige situatie (bron: Google Maps)



Planlocatie in de huidige situatie (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om op de gronden naast Steekterweg 36, drie recreatiewoningen te realiseren. De doelgroep bestaat uit volwassenen die een mooie rustige recreatie/vakantieplek in het groen aan het water kunnen waarderen. Ook mensen die zelf een boot hebben, maar die daar niet op kunnen of willen slapen, zijn van harte welkom. Feestende jongeren met luide muziek zijn niet welkom, dit zal ook duidelijk gecommuniceerd worden en worden vastgelegd in de huurvoorwaarden. De recreatiewoningen zullen door de initiatiefnemer online te huur aangeboden worden en zullen in eigen beheer verhuurd worden. Op deze manier kan de initiatiefnemer een persoonlijke invulling geven aan het verhuren. Met het verhuren via een eigen verhuur website kunnen alle recreatie mogelijkheden en aanvullende verhuurmogelijkheden (zoals boten, supboards, fietsen) goed worden belicht. Voor de aanvullende verhuurmogelijkheden worden een insteekhaven en een kleine opslag gemaakt.

De navolgende afbeelding toont een situatietekening van het beoogde plan.



Situatieschets toekomstige situatie (bron: Slingerland Infra d.d. 07-06-2023)

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie recreatiewoningen. Het betreft drie identieke gebouwen met omvang van ca. 40 m². Het gaat om recreatiewoningen met één laag en een kap, met een goothoogte van circa 3 meter en een nokhoogte van circa 5 meter.

Er wordt rekening gehouden met de bestaande bomen; waar mogelijk worden deze gehandhaafd en ingepast. Na de bouw worden tevens extra bomen aangeplant. Verder wordt de oeverlijn op onderdelen aangepast, waarbij nieuwe oeverbescherming wordt aangebracht. Er wordt voorzien in twee insteekhavens en een vingersteiger met boothuis ten behoeve van verhuur van bootjes.

De ontsluiting vindt plaats via één aansluiting op de Steekterweg, gebruik makend van de bestaande in- en uitrit en rekening houdend met de aanwezige asverspringing in die weg. Er wordt voorzien in parkeerplaatsen binnen het plangebied. Er wordt, met het oog op een groene uitstraling, beoogd om de parkeerplaatsen en de rijbaan uit te voeren in half-open verharding.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier 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.

Planspecifiek

Aangezien de beoogde ontwikkeling geen rijksverantwoordelijkheid omvat zijn er geen raakvlakken met het Rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt er ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde', zijnde de Romeinse Limes. Verwezen wordt naar de provinciale verordening, waarin de kernkwaliteiten uitgewerkt en geobjectiveerd worden. Bij de verordening werken de desbetreffende provinciale staten de begrenzing van de erfgoederen geometrisch nader uit. De beoogde ontwikkeling is in de provinciale verordening echter niet gelegen in de Limes. Derhalve speelt dit verder geen rol meer voor de beoogde ontwikkeling. De Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe

stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie recreatiewoningen. Gezien het aantal en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt het project niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendig meerkernige metropool

- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

3. *Omgevingskwaliteit*

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

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

4. *Beleidskeuzes*

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' staat aangegeven dat het plangebied in bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen. Zuid-Holland, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat is. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. In de huidige situatie is er binnen het plangebied geen sprake van onregelmatige patronen of reliëf in het landschap. De huidige structuur van de kade wordt behouden. De beoogde ontwikkeling van de drie recreatiewoningen voorziet daarmee niet in een aantasting van de herkenbaarheid van het landschap.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in de linten. Linten zijn lineaire, aaneengesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als

onderdeel van de tweede laag. Met de realisatie van drie recreatiewoningen wordt aangesloten op het kenmerkende verkavelingspatroon, waarbij de recreatiewoningen loodrecht ten opzichte van de rivier worden gesitueerd. De recreatiewoningen zijn zowel op het water als de weg georiënteerd, waarbij doorzicht op de Oude Rijn behouden blijft.

Beleidskeuze Buitenstedelijke recreatieve ontwikkelingen.

In de beleidskeuze Buitenstedelijke recreatieve ontwikkelingen is aangegeven dat nieuwe recreatiewoningen alleen toegelaten zijn in bestaande of nieuwe verblijfsrecreatieparken. Dit om het risico op permanente bewoning van recreatiewoningen te minimaliseren. Een verblijfsrecreatiepark definieert de provincie als een terrein van enige omvang met een recreatief karakter, met gemeenschappelijke voorzieningen en overeenkomstig inrichting en juridische bestemming bedoeld om recreatiewoningen voor tijdelijk verblijf, bedrijfsmatig te exploiteren. Het voornemen is om op de gronden naast Steekterweg 36 drie recreatiewoningen te realiseren. De doelgroep bestaat uit volwassenen die een mooie rustige recreatie/vakantieplek in het groen aan het water kunnen waarderen. Ook mensen die zelf een boot hebben, maar die daar niet op kunnen of willen slapen, zijn van harte welkom. De recreatiewoningen zullen door de initiatiefnemer in eigen beheer verhuurd worden. Het is voor de initiatiefnemer economisch niet interessant en haalbaar om recreatiewoningen voor permanente bewoning te gaan verhuren, dit prijsverschil is te groot ten opzichte van recreatieverhuur. Daarnaast willen zij de aanvullende opties zoals een boot-, sub- en fietsverhuur aanbieden. Om ook deze investeringskosten terug te kunnen verdienen, is uitsluitend recreatieverhuur een optie.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit blijft behouden en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 april 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van aanpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Beschermingscategorie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. In artikel 6.9a van de omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

1. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
2. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
3. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
4. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De recreatiewoningen worden dermate georiënteerd dat een open, uitnodigende uitstraling en gerichtheid ontstaat op zowel de Steekterweg als de Oude Rijn. De recreatiewoningen worden in de rooilijn van de aangrenzende bebouwing van Steekterweg 36 en 40B t/m 40E voorgesteld. Op de voorgestelde wijze is sprake van zichtvensters op de Oude Rijn. Daarnaast wordt die zichtrelatie ook veiliggesteld met de beide open percelen op de koppen van het plangebied. Hiermee vindt eveneens aansluiting plaats met de aangrenzende watergang en ontstaat een aantrekkelijke, kwalitatieve woonbeleving. Door de ruime opzet en met het plaatsen van bomen blijft het groene karakter van het landschap behouden. Het onderliggende landschap en de herkenbaarheid wordt met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. De structuur van het landschap wordt behouden. De schaal en grootte van de beoogde recreatiewoningen wordt passend geacht aan het lint van de Steekterweg. Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling de openheid en het groene karakter van de het landschap niet onevenredig aantast.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de locatie niet groter is dan 3 hectare. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Provinciale vaarweg

Het plangebied is volgens kaartlaag 2 gelegen in de vrijwaringszone vaarweg in beheer bij de provincie. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een vrijwaringszone van een vaarweg in beheer bij de provincie is gelegen kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;

- de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal, en
- het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Vanwege de breedte van de vaarweg en het terug liggen van het land ten opzichte van de naburige percelen vormen het plaatsen van een botenloods en het realiseren van een insteekhaven hier geen belemmering. Het plaatsen van bomen kan een beperking van de vrijwaringszone betekenen, maar omdat er in de huidige situatie reeds bomen aanwezig zijn is er geen sprake van een beperking van de vrijwaringszone. Er is geen sprake van een verdere verslechtering van het zicht. De oevervoorziening zal in het beheer zijn van de perceeleigenaar en wordt mogelijk vervangen. Mocht dit het geval zijn wordt er een vergunning aangevraagd bij de Dienst Beheer Infrastructuur.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft op 27 januari 2022 de omgevingsvisie "Groene gemeente met Lef!" vastgesteld. In het kader van de Omgevingswet is in deze omgevingsvisie beschreven welke kwaliteiten (zoals het groene karakter) de gemeente wil borgen en aan welke ontwikkelingen ze (met lef) ruimte willen bieden, om zo de leefomgeving toekomstbestendig te maken.

In de omgevingsvisie worden 10 kernkwaliteiten beschreven en daarna 10 trends en ontwikkelingen. Vervolgens is aan de hand van vijf ontwikkelrichtingen de visie op de toekomst beschreven. In de ontwikkelrichtingen zijn de belangrijkste richtinggevend keuzes uiteengezet. Dit resulteert in 20 doelen en de daarbij horende belangrijkste opgaven en prioriteiten van de omgevingsvisie. Dit zijn de doelen waar men de komende jaren hard aan gaat werken. De 5 ontwikkelrichtingen luiden als volgt:

- a. Duurzaam ondernemen
- b. Landschappelijke verstedelijking
- c. Waardevol buitengebied
- d. Samen sterker
- e. Gezonde vergroening

De visiekaart staat centraal in de omgevingsvisie. Daarnaast is, omdat er gestreefd wordt naar zo inzichtelijk en voorspelbaar mogelijk beleid in de omgevingsvisie, voor diverse typen gebieden en kernen een nadere uitwerking gemaakt. De gebiedsgerichte vertaling biedt de benodigde detaillering voor doorwerking in onder andere het omgevingsplan en is essentieel voor de functionaliteit als afwegingskader.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling maakt drie recreatiewoningen mogelijk. De aan het plangebied grenzende Oude Rijn is beeldbepalend voor de locatie. De beoogde ontwikkeling heeft plaats in een groene setting met behoud van doorzicht op de Oude Rijn, waarmee het geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

Tevens wil de gemeente in het buitengebied ruimte bieden voor de verbreding op het gebied van natuurbeheer, recreatie & toerisme en duurzame energie. Ook wil de gemeente meerdaagse (water)recreatie realiseren. Hiervoor is beter en gedifferentieerder recreatief en toeristisch aanbod nodig. Het realiseren van drie recreatiewoningen grenzend aan de Oude Rijn in combinatie met de mogelijkheden voor waterrecreatie passen hier goed bij.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn.

3.3.2 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.

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van "Landelijk lint Oude Rijn" (Gebied 3A), waar een 'Bijzonder' welstandsniveau geldt. De landelijke delen van het Rijnlint hebben gevarieerde bebouwing uit diverse periodes met als basis het individuele pand met een dorps, landelijk of industrieel karakter. De Oude Rijn is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw van één of twee lagen met kap.

Waarde

Het landelijk lint langs de Oude Rijn is belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente, zowel gezien vanaf het land als van het water. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van gevarieerde bebouwing in een overwegend groene omgeving in lange linten aan beide zijden van de Oude Rijn.

Uitgangspunten

Het landelijke lint Oude Rijn is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, het karakteristieke profiel van de lintwegen en Rijn oevers en de cultuurhistorische bebouwing. 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. Uitgegaan wordt van o.a. het behouden van het landelijke karakter van de lintbebouwing en van de doorzichten naar het achterland. Deze criteria worden met de ontwikkeling van de recreatiewoningen in acht genomen.

3.3.3 Duurzaamheidsprogramma 2021 - 2030

In het Duurzaamheidsprogramma 2021 - 2030 staat een driejarig uitvoeringsprogramma van de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit duurzaamheidsprogramma bouwt voort op het actieprogramma Duurzaamheid 2017 - 2020 en beschrijft daarin de strategie en duurzaamheidsambities van de gemeente voor de lange en middellange termijn. Met deze ambities wordt aangesloten bij mondiale en nationale kaders zoals de Sustainable Development Goals (SDG), het Nationaal Klimaatakkoord, het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, het Deltaplan Biodiversiteitsherstel en het Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie 2019 - 2023. In het Duurzaamheidsprogramma wordt een vergezicht geschetst tot 2050 en wordt deze terug vertaald naar ambities voor 2030.

De gemeente werkt aan drie transities die aan de orde zijn de komende decennia:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame opwerk en opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leidt tot minder CO₂ uitstoot.
- De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie waarin verantwoord wordt omgegaan met schaarse grondstoffen.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit worden steeds urgenter. Binnen dit thema richten richt de gemeente zich op aspecten als het voorkomen van wateroverlast en hittestress, het inspelen op droogte en bodemdaling en het stimuleren van diversiteit in flora en fauna.

Planspecifiek

Om te voldoen aan de gemeentelijke en landelijke duurzaamheidsambities zullen de nieuwe woningen voldoen aan de BENG-normen. Er wordt minimaal aangesloten op de huidige wet- en regelgeving. De recreatiewoningen worden gasloos gerealiseerd, voorzien van een goede isolatie en er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en installaties. Ook worden de recreatiewoningen en het botenhuis voorzien van zonnepanelen. Tevens wordt modulair gebouwd, als onderdeel van een circulaire economie.

Op het gebied van klimaatadaptatie zal bij de rijbaan en het parkeren gebruik gemaakt worden van half-openverharding en wordt de oppervlakte aan water enigszins uitgebreid. Verder worden -waar mogelijk- bestaande bomen gehandhaafd en verder aangevuld, wat een bijdrage levert aan het tegengaan van hittestress.

Tevens worden de kansen benut ten aanzien van natuurinclusief bouwen. Gedacht wordt gedacht aan vleermuiskasten, nestkasten voor vogels en het toepassen van inheems groen. Dit zal bijdragen aan de lokale biodiversiteit.

Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de ambities uit het Duurzaamheidsprogramma.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In een ruimtelijke onderbouwing moet aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Van belang is te weten of een planvoornemen in overeenstemming is met wettelijke normen.

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. Met de voorgenumen ontwikkeling worden drie recreatiewoningen gerealiseerd. 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 milieugevolgen, waaronder de aspecten bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in toelichting 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 voor een gewogen besluit omtrent dit uitwerkingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Derhalve zal opstellen van een milieueffectrapportage geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Er is voor de planlocatie reeds Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: 'Verkennd bodemonderzoek Steekterweg 36 te Alphen a/d Rijn, Grondslag BV d.d. 25 mei 2022': zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1. Met dit verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie vastgesteld. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Aanbevolen wordt om grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden te hergebruiken binnen het project. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbak - of depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een partijkeuring nodig conform het besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbak of -depot. In sommige gevallen is ook zonder aanvullend onderzoek hergebruik op basis van een bodemkwaliteitskaart.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Met het voorliggende plan wordt geen geluidgevoelig object gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling betreft namelijk de realisatie van drie recreatiewoningen. Het is vaste jurisprudentie dat een recreatiewoning in beginsel geen geluidgevoelig gebouw is in de zin van de Wet geluidhinder.

Het betreft hier evenwel een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven. Derhalve moet worden nagegaan of ter plaatse van het recreatiewoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Steekterweg is in het voorliggende geval maatgevend. Eerdere geluidsberekeningen hebben aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden. Maar de recreatiewoningen beschikken aan de zijde van de Oude Rijn over een geluidsluwe zijde en een geluidsluwe buitenruimte, waarmee gesteld kan worden dat ter plaatse sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Om de luchtkwaliteit permanent te verbeteren, sloot het Rijk in 2020 het zogeheten Schone Lucht Akkoord (SLA) met provincies en tientallen gemeenten. Gestreefd wordt naar een gezondheidswinst van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016. Op 26 maart 2021 is de uitvoeringsagenda 2021-2023 gepubliceerd, waarin staat welke maatregelen, pilots en activiteiten de deelnemers uitvoeren om de afspraken in praktijk te brengen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal

mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een ruimtelijk plan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Met de voorgenomen herontwikkeling worden drie recreatiewoningen gerealiseerd. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2021 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 15,8 µg/m³, 8,7 µg/m³ en 13, µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

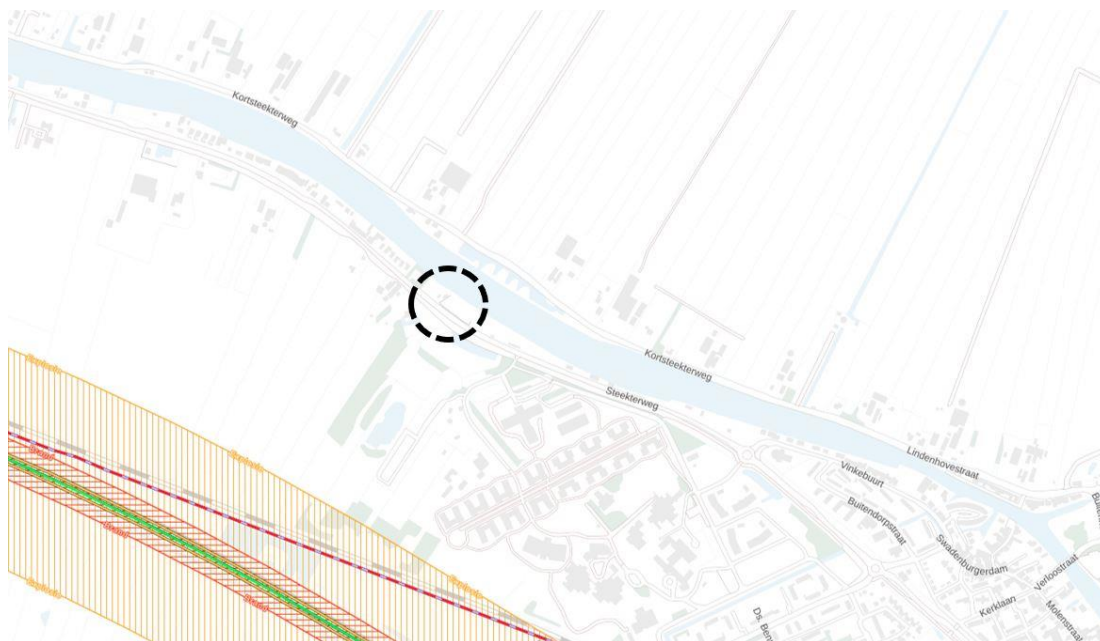
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied rood omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Buisleidingen

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er op circa 560 m afstand van het plangebied een buisleiding van de Gasunie aanwezig is. Hiermee wordt de minimale afstand tot de buisleiding niet overschreden.

Transport gevaarlijke stoffen

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er op circa 670 m afstand van het plangebied een transportroute voor gevaarlijke stoffen (N11) van de Gasunie aanwezig is. De risicocontour van deze weg in het kader van het groepsrisico bedraagt 48 meter en heeft geen plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied bevindt zich ver buiten de risicocontour en zal hierdoor dus niet worden belemmerd.

Inrichting gevaarlijke stoffen

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er op circa 840 m afstand van het plangebied een inrichting voor gevaarlijke stoffen met een propaantank van 4800 liter aanwezig is. Propaantanks met een inhoud kleiner dan 13 m³ vallen niet onder de werking van het Bevi. Bovengrondse propaanreservoirs met een inhoud tot en met 13 m³ waaraan propaan uitsluitend in de gasfase wordt onttrokken, vallen sinds 2007 onder het Activiteitenbesluit. Voor dergelijke reservoirs zijn in het activiteitenbesluit wettelijke veiligheidsafstanden opgenomen. Deze veiligheidsafstanden zijn gebaseerd op de afstanden tot de plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6). Omdat bij de propaantank voldaan wordt aan de afstanden van de plaatsgebonden risicocontour is verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde. De planlocatie ligt op voldoende afstand tot deze en andere inrichtingen. Het aspect externe veiligheid is daarmee niet relevant voor de ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt.

4.6 Bedrijven en milieuzonering.

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied wordt gezien de ligging aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar. De omgeving van het plangebied wordt, gezien de ligging nabij diverse bedrijven en/of instellingen, aangemerkt als een gemengd gebied.

Planspecifiek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er ter plaatse van de gevoelige bestemming, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan gekeken worden of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden tussen de gevoelige en milieubelastende bestemmingen. De planlocatie is gelegen aan een bebouwingslint waaraan zich verscheidene activiteiten bevinden. Derhalve kan worden uitgegaan van een gemengd gebied.

Milieuzone - geurzone Steekterweg 17-19

Het plangebied bevindt zich voor een deel binnen de in het geldende bestemmingsplan 'Limes' aangegeven gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' van pelsdierfokkerij Steekterweg 17-19. Pelsdierhouderijen zijn evenwel sinds enige tijd verboden in Nederland. Zo is er ook in de huidige situatie geen pelsdierfokkerij meer aanwezig op de betreffende locatie en dat zal ook niet meer terugkomen. Recent is het bestemmingsplan 'Steekterweg 17-19, Alphen aan den Rijn en Achtermiddenweg 2a, Aarlanderveen' als ontwerp ter inzage gelegd waarbij de milieuzonering komt ter vervallen. De milieuzone vormt hierdoor geen belemmering voor het plan.

Zand- en grindhandel Steekterweg 10-20

Ten oosten van het plangebied is een bedrijf gevestigd. De betreffende gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Limes' de bestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Omdat het hier gaat om een gemengd gebied kan de milieucategorie met een trede omlaag en geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand van de grens van de bedrijfsbestemming tot de zijgevel van de dichtstbijzijnde recreatie bedraagt 25 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Het betreffende bedrijf wordt echter niet in de bedrijfsvoering belemmerd, omdat er reeds een bestaande woning (Steekterweg 36) op korte afstand (circa 5,5 m) tot het bedrijf is gesitueerd.

Daarnaast is van belang af te wegen of bij de recreatiewoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij kan gesteld worden dat het zwaartepunt van de bedrijfsactiviteiten iets verder naar het oosten ligt, verder weg van het onderhavige plangebied. In het centrale deel hebben de meeste transport-

en overslagactiviteiten plaats, maar dat heeft plaats buiten de richtafstand. In het direct aangrenzende deel van het bedrijfsperceel gaat het om een relatief beperkte hoeveelheid transportbewegingen, waarbij ook de aanwezigheid van de bestaande woning Steekterweg 36 een rol speelt.

De hoofdactiviteit van het bedrijf vindt vooral plaats op de tweede helft van het terrein. Op deze helft staat de kraan om de meest oostelijke trechter te vullen. Het westelijke deel van het terrein is ingericht als opslag voor PVC en stenen. Er is een afspraak gemaakt met het bedrijf waarbij er zachter wordt gereden in de buurt van het direct aangrenzende deel van het bedrijventerrein. Tot slot is het zelden oostenwind, hierdoor dringt er minimaal geluid door.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.7 Waterhuishouding

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 en de Waterwet.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerprogramma 2022 - 2028

Voor de planperiode 2022 - 2028 is het waterbeheerprogramma (WBP6) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028. In het WBP zijn voor een aantal onderdelen verschillende doelen geformuleerd. Het gaat daarbij in hoofdlijnen om het volgende:

1. Waterveiligheid: Rijnland beschermt het beheergebied, de inwoners en bedrijven tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem.
2. Voldoende water: Samen met de omgeving zorgt Rijnland voor voldoende water. Niet te veel, niet te weinig, maar precies genoeg voor inwoners, bedrijven en natuur.
3. Schoon water: Rijnland zorgt voor een goede ecologische en chemische waterkwaliteit, afgestemd op de verschillende functies en versterkt de biodiversiteit.
4. Waterketen: Rijnland zuivert afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee draagt het waterschap bij aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving.
5. Rijnland duurzaam: Samen met de omgeving zet Rijnland in op duurzaam werken door de kringloop van water, energie en grondstoffen zoveel mogelijk te sluiten
6. Rijnland klimaatadaptief: Rijnland maakt het beheergebied klimaatadaptief door de inrichting van de omgeving aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.
7. Financiën: Rijnland voert een financieel beleid dat betaalbaar en volhoudbaar is, maar ook uitvoerbaar en uitlegbaar.

Het watersysteem is niet de verantwoordelijkheid van Rijnland alleen. Ook inwoners, bedrijven, overheden en andere organisaties hebben er invloed op en zijn dus medeverantwoordelijk. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, dempen of graven van watergangen of activiteiten waarbij stoffen vrijkomen die de waterkwaliteit beïnvloeden. Rijnland zorgt ervoor dat ook anderen doen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Daarvoor geven ze voorlichting en advies, verlenen we vergunningen en controleren we of iedereen zich aan de afspraken houdt.

Rijnland staat initiatieven zoveel mogelijk toe, vanuit het principe 'ja, tenzij' dat ze sinds 2015 hanteren. Door minder regels en meer ruimte voor initiatieven voldoet Rijnland aan één van de belangrijkste uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de Waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het hoogheemraadschap vervangen. In de Waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening is opgebouwd in 3 delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de invoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel 2 gaat alleen in gebruik met de omgevingswet en deel 3 gaat in gebruik zonder de Omgevingswet.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan 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 houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende 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.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Planspecifiek

Verharding

In stedelijk gebied dient er conform het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland bij een toename van meer dan 500 m² aan verharding gecompenseerd (15%) te worden in de vorm van nieuw oppervlaktewater. In de bestaande situatie is sprake van 586 m² verharding in de vorm van tegels.

In de nieuwe situatie is de verharding van tegels 102 m² en 301 m² aan halfverharde tegels. Tevens worden er drie recreatiewoningen gerealiseerd met ieder een oppervlakte van 40 m². Dit ziet gezamenlijk toe op een verharding van 523 m². Er kan worden geconcludeerd dat er geen toename, maar een afname aan verharding plaats zal vinden. Er is geen watercompensatie nodig.

Waterafvoer

Er komt een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA). HWA zal via infiltratie via het grondwater worden afgevoerd. Dat gebeurt middels halfopen verharding (rijbaan en ter plaatse van het parkeren) en dakafvoer middels infiltratiebuizen. Er worden geen kolken met afvoer naar oppervlakte water toegepast. Voor het DWA komt er een verzamelleiding die onder vrij-verval loost op de reeds bestaande pompput bij huisnummer 36. Er is reeds onderzoek gedaan naar de capaciteit van de put en pomp: deze blijkt voldoende te zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Met het voorliggende plan worden schuurtjes en een tuinhuis gesloopt en er wordt een nieuwe terreininrichting beoogd. De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Derhalve is er een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door Blom Ecologie (rapportnr. 2022-1291, d.d. 9 januari 2023); zie bijlagen bij toelichting bijlage 2. Hieruit kan het onderstaande worden geconcludeerd.

Soortenbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake (m.u.v. stikstof). Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels de AERIUS-Calculator.

De knotbomen op de planlocatie vormen karakteristieke landschapselementen. Indien er binnen de beoogde ruimtelijke ingreep knotbomen komen te vervallen, dienen deze gecompenseerd te worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Stikstofdepositie

Het initiatief gaat gepaard met enige uitstoot van stikstof, wat een effect kan hebben op Natura 2000-gebieden. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van de AERIUS Calculator, waarbij uitgegaan wordt van de beoogde situatie met drie recreatiewoningen (Buro SRO, d.d. 18 oktober 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3 en bijbehorende uitvoerbijlage 3a). Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er geen verschillen hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Volgens het geldende 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 28 maart 2019, beschikken de gronden van het plangebied over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Het initiatief gaat boven deze vrijstellingsgrenzen uit, daarom is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Transect, 2211-7067, d.d. 20 december 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4).

Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied waarschijnlijk in de restgeul van de middeleeuwse fase van de Oude Rijn stroomrug, zoals ook bij een archeologisch onderzoek op een aangrenzend kavel is aangetoond. Om deze reden is sprake van een hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd op water-gerelateerde resten in de geulafzettingen en eventuele bewoningsresten in/op dempingspakketten in de restgeul. Op basis van de Kadastrale Minuutplan uit 1811-1832 is het plangebied in ieder geval vanaf de 19de eeuw bebouwd geweest. Resten van deze bebouwing en eventuele voorgangers kunnen in het plangebied verwacht worden. Er geldt een lage archeologische verwachting voor de periode van vóór de Late Middeleeuwen. Eventuele archeologische resten zullen reeds geërodeerd zijn door activiteit van de Oude Rijn in de Middeleeuwen.

Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting in het plangebied grotendeels bevestigd. In het plangebied zijn geulafzettingen van de Oude Rijn aangetroffen, waarop een dempingspakket aanwezig is. Op basis van de bakstenen in het dempingspakket kan de demping in de Nieuwe tijd worden gedateerd. Hierom kan de archeologische verwachting op nederzettingen uit de Late Middeleeuwen naar laag worden bijgesteld. Het plangebied was in deze periode waarschijnlijk nog gelegen in de geul van de Oude Rijn. De aanwezigheid van watergerelateerde archeologische resten uit de Late Middeleeuwen in de restgeulafzettingen kan niet geheel worden uitgesloten, maar aanwijzingen hiervoor ontbreken op basis van het booronderzoek. Hierom wordt de archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen naar laag bijgesteld.

Conclusie

In het plangebied is sprake van een lage archeologische verwachting. Om deze wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag (in deze de gemeente Alphen aan den Rijn). Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkelingen eventuele monumentale waarden aantast. In het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie' zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden toegekend aan het plangebied.

Het aspect cultuurhistorie veroorzaakt geen belemmeringen voor het voorliggende initiatief.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.10.1 Verkeer

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

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

Planspecifiek

Het voorliggende plan maakt drie recreatiewoningen mogelijk. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt over het algemeen gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744. Er wordt bij de berekening uitgegaan van een 'weinig stedelijk' woonmilieu in het 'buitengebied'. Voor de categorie 'bungalowpark (huisjescomplex)' geldt per huisje een verkeersgeneratie van 2,7 voertuigbewegingen. De drie recreatiewoningen veroorzaken een verkeersgeneratie van $(3 \times 2,7 =) 8,1$ voertuigbewegingen per etmaal. Gezien de lage toename kan gesteld worden dat deze opgevangen kan worden met de huidige verkeersstructuur.

Er wordt voor de ontsluiting van het plangebied gebruik gemaakt van één toerit. Hierbij is rekening gehouden met de asverspringing in de Steekterweg.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor

parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Parapluplan parkeren 2017

De gemeente heeft een Parapluplan Parkeren (2017) opgesteld. Hierin zijn parkeernormen vastgelegd die de basis vormen voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Alphen aan den Rijn. In dat verband wordt verwezen naar het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'.

Planspecifiek

De parkeernormen worden gebaseerd op het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'. Recreatiewoningen worden hierin niet specifiek benoemd. In eerder instantie, toen nog sprake was van tiny houses, was overeen gekomen dat volstaan kon worden met 1 parkeerplaats per woning. In het voorliggende geval is per recreatiewoning in ieder geval voorzien in 1 parkeerplaats, maar er is voldoende ruimte aanwezig voor meer parkeren. Er wordt in ieder geval niet op de openbare weg geparkeerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Ontplobbare oorlogsresten

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er oorlogshandelingen plaatsgevonden in en om Alphen aan den Rijn. Gelet daar op is de kans aanwezig dat zich nog ontplobbare oorlogsresten in het gebied bevinden. Bij de aanlegwerkzaamheden c.q. grondroerende activiteiten is er een risico dat op resten van explosieven wordt gestuit. Dit aspect verdient om die reden nadere aandacht.

Planspecifiek

In 2016 is er in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn door Saricon BV een gemeente dekkende verkenning uitgevoerd naar oorlogshandelingen binnen de gemeentegrenzen. Op basis hiervan is een gedeelte van het plangebied verdacht voor ontplobbare oorlogsresten. Om die reden is een Oriënterend onderzoek naar ontplobbare oorlogsresten uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 27 oktober 2024 is als [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5 bijgevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat informatie is aangetroffen die wijst op een verhoogde kans op het aantreffen van mogelijk aanwezige ontplobbare oorlogsresten in (delen van) het onderzoeksgebied. Meer specifiek is in 2016 en 2023 vastgesteld dat binnen het plangebied, als gevolg van een Duits bombardement op 14 mei 1940, nog sprake kan zijn van een blindganger van het kaliber 50 kg en een maximale penetratiediepte van 7m minus maaiveld. Derhalve wordt geadviseerd om tenminste het te bewerken deel van het plangebied, voorafgaand aan eventuele bodemingrepen, nader te laten onderzoeken op de aanwezigheid van mogelijk aanwezige afwerpmunitie van het kaliber 50 kg. Het betreffende gebied is indicatief op onderstaande afbeelding weergegeven.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

De initiatiefnemer heeft aan 12 omwonenden een brief gestuurd naar de omwonende waarin het initiatief wordt aangekondigd en uitgelegd. Hierin wordt ook de optie gegeven om bij vragen of bezwaren tegen het plan op 1 oktober 2022 langs te komen. Dit betrof nog het initiatief met acht tiny houses. Drie omwonenden hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt en vragen gesteld en er is één schriftelijke reactie ingediend.

- Er werden zorgen geuit over de parkeerdruk bij grote feesten. In reactie daarop is aangegeven dat het kleine huizen betreft waar geen ruimte is voor grote feestpartijen. Tevens zullen de initiatiefnemers bij de verhuur bepalen dat het niet toegestaan is om op grote schaal feesten te organiseren.
- Verder was er de vrees dat het op termijn leidt tot een schaalvergroting, waarbij de tiny houses op korte termijn plaats maken voor grootschaligere bouw. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het een lange termijn investering betreft en het zeker niet de bedoeling is om het na een paar jaar weer te slopen. De Omgevingsvergunning staat een dergelijke verandering ook niet toe.
- Verder is een schriftelijke reactie waarin verzocht werd om in de verhuurcontracten op te nemen dat huurders niet gaan klagen over de bedrijfsactiviteiten van de betreffende omwonende. Initiatiefnemer zal de huurders daar op wijzen, maar een verbod op klagen is niet mogelijk. Daarbij is er op voorhand geen aanleiding om klachten in te dienen.

Hierop volgend heeft initiatiefnemer op 16 juni 2023 wederom een brief gestuurd om de omwonenden op de hoogte te houden van de beoogde ontwikkeling. In de tussentijd is de ontwikkeling enigszins veranderd, aangezien er nu drie recreatiewoningen zijn beoogd in plaats van acht tiny houses. Er is verder niet gereageerd op de brief.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het indienen van een aanvraag om een Omgevingsvergunning worden via de reguliere weg verrekend. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten aan de ontwikkeling verbonden. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan en is de economische uitvoerbaarheid veiliggesteld.

