

Toelichting bestemmingsplan

‘Vinkebuurt 116-118, Zwammerdam’



Toelichting bestemmingsplan

‘Vinkebuurt 116-118, Zwammerdam’

Plansoort

Bestemmingsplan

Plannaam

Vinkebuurt 116-118, Zwammerdam

IMRO

NL.IMRO.0484.ZDvinkebuurt116118-VA01

Datum

29-03-2022

Planstatus

Vastgesteld

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	9
3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.5 Conclusie	27
4 Sectorale aspecten	28
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	28
4.2 Waterparagraaf	29
4.3 Geluid	35
4.4 Luchtkwaliteit	37
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	39
4.6 Externe veiligheid	41
4.7 Kabels en leidingen	43
4.8 Ecologie	44
4.9 Stikstofdepositie	47
4.10 Bodem	49
4.11 Archeologie	51
4.12 Duurzaamheid	54
5 Juridische planbeschrijving	55
5.1 Inleiding	55
5.2 Systematiek van de regels	55
5.3 Bestemmingen	55
5.4 Aanduidingen	55
6 Economische & maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.1 Exploitatie	57
6.2 Participatie	57

6.3	Vooroverleg ex. Art. 3.1.1 Bro.....	57
6.4	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan.....	57

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekeningen	ThuisInBouwen	-	28-09-2021
2	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1679	11-10-2021
3	Ecologische quickscan	Blom Ecologie B.V.	BE/2021/332/r	02-08-2021
4	Huisonderzoek	Inventarium	-	29-10-2021
4a	Aanvulling huismusonderzoek	Inventarium	-	14-02-2022
5	Vleermuisonderzoek	Inventarium	-	16-10-2021
6	Stikstofdepositie berekening	Van den Heuvel Milieuadvies	21039	22-07-2021
7	Verkennd bodemonderzoek	RSK Netherlands	517084.001	30-09-2020
8	Verkennd archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	5464	04-10-2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aan de Vinkebuurt 116-118 te Zwammerdam zijn een verouderde woning en voormalig bedrijfspand gelegen. De volwaardige bedrijfsactiviteiten van het transprotbedrijf ter plaatse zijn al geruime tijd geleden beëindigd, waarna het bedrijfspand enkel nog in gebruik is geweest voor opslag en stalling. Gezien de bedrijfsbeëindiging ter plaatse en de zeer geringe kans dat op deze locatie (in een kern) een nieuw bedrijf zich zal gaan vestigen is het idee ontstaan om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plan is de bestaande bebouwing te saneren en hiervoor in de plaats drie woningen terug te bouwen.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Limes' welke door de gemeente Alphen aan den Rijn in 2014 is vastgesteld. Het perceel is grotendeels voorzien van een bedrijfsbestemming, met uitzondering van de woonbestemming ter plaatse van de verouderde woning. Binnen de bedrijfsbestemming is het niet toegestaan burgerwoningen te realiseren.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en de initiatiefnemers. De gemeente heeft hierin toegezegd in principe medewerking te verlenen aan het plan ten behoeve van drie woningen. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Zwammerdam. Het plangebied is ten noorden gelegen aan de rivier de Oude Rijn en ten zuiden aan de openbare weg van de Vinkebuurt. Ten oosten en westen wordt het plangebied begrensd door burgerwoningen. Het plangebied betreft de kadastrale percelen 3964, 3965, 3772 & 3773 binnen de gemeentecode APN01 in sectie F.



Afbeelding 1: Indicatie luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Limes' welke door de gemeente Alphen aan den Rijn in 2014 is vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

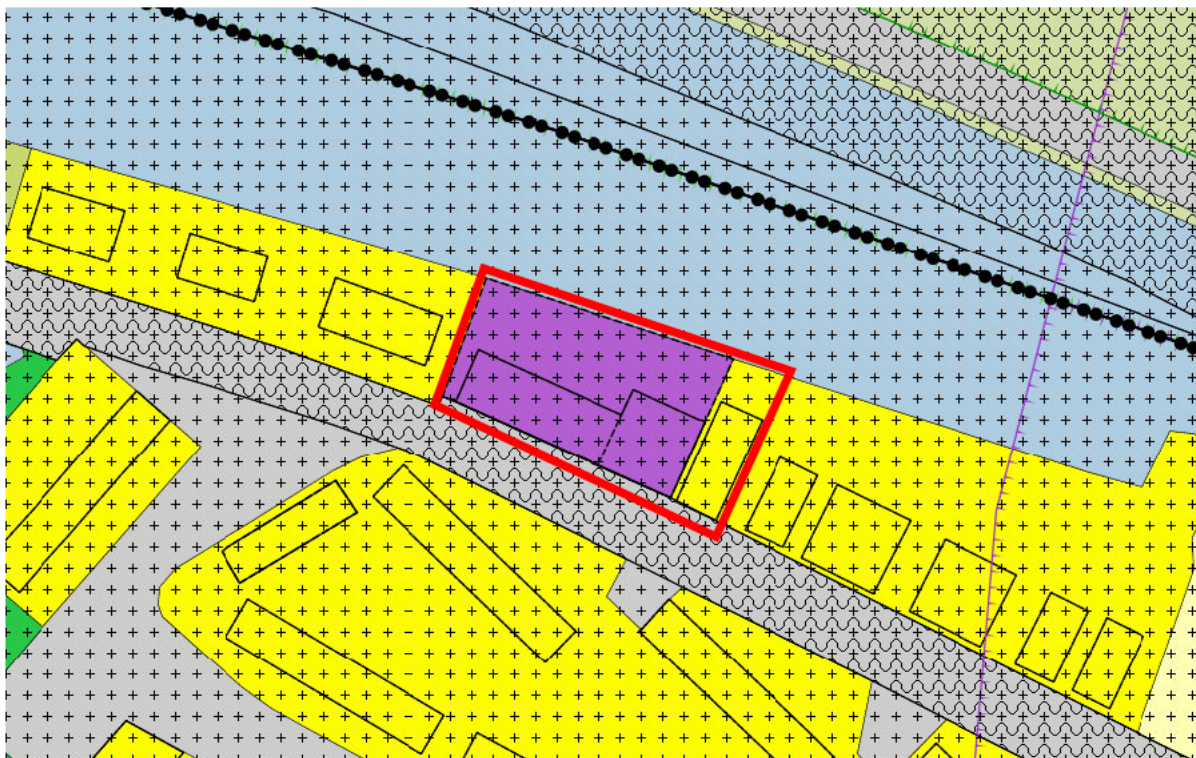
- Bedrijf;
- Verkeer – Verblijfsgebied;
- Wonen;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;

Voorts liggen op het perceel de volgende aanduidingen en maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop;
- Maatvoering maximum bouwhoogte 6 m, 8 m & 10 m;
- Maatvoering maximum goothoogte 4 m & 5 m.



Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplankaart

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

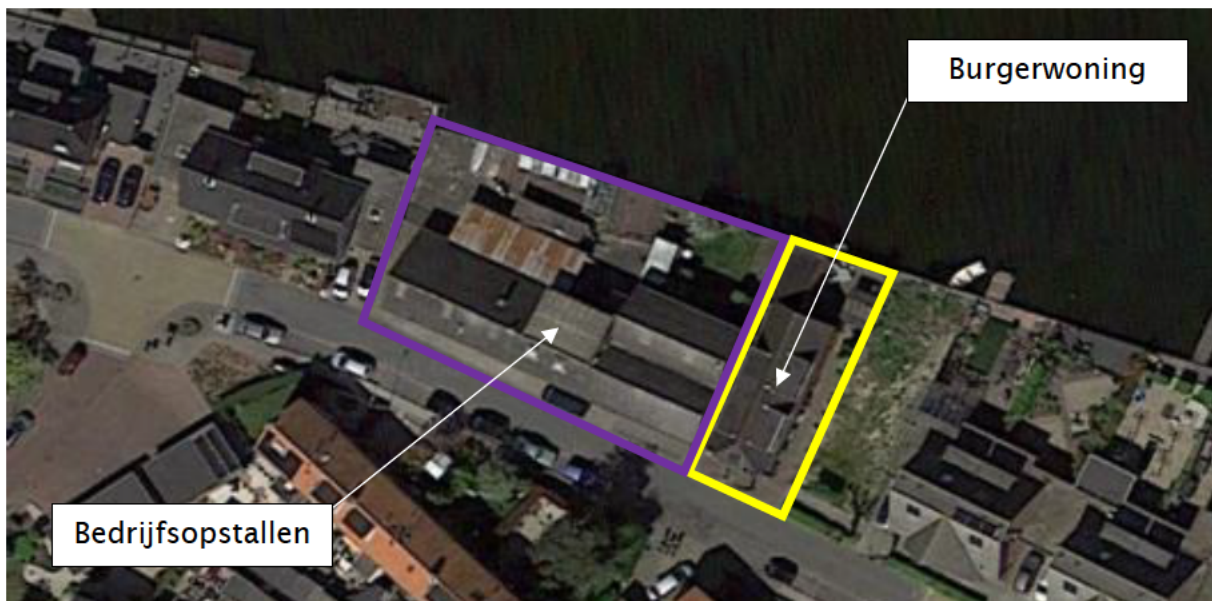
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Huidig gebruik

Het plangebied bestaat uit twee adressen, Vinkebuurt 116-118 te Zwammerdam. Nr. 116 betreft een verouderde burgerwoning en nr. 118 betreft een voormalig bedrijfsperceel met daarop verouderde en vervallen bedrijfsopstallen. De volwaardige bedrijfsactiviteiten van het transportbedrijf ter plaatse zijn al geruime tijd geleden beëindigd. De opstallen worden enkel nog gebruikt ten behoeve van opslag en stalling.



Afbeelding 3: Huidige situatie plangebied



Afbeelding 4: Aanzicht bestaande burgerwoning



Afbeelding 5: Aanzicht bestaande bedrijfsloods (1)



Afbeelding 6: Aanzicht bestaande bedrijfsloods (2)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van de Vinkebuurt 116-118 te Zwammerdam ten einde de realisatie van drie woningen mogelijk te maken. Het gehele plangebied wordt gewijzigd in een woonbestemming ten behoeve van deze woningen.

Het plan is alle bebouwing ter plaatse te saneren en daarvoor in de plaats drie woningen te realiseren met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en eventueel overkappingen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de nieuwe situatie weergegeven, welke tevens in de bijlage is gevoegd.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie (indicatief)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt als volgt ontsloten in de huidige situatie. Aan de westkant is een ontsluiting langs de bedrijfsloods aanwezig, waarover het achtererf bereikt kan worden. Verder is het voorerf, voor de bedrijfsloods, over de gehele lengte van het perceel direct op de openbare weg gelegen. Hier kan worden gesproken over een hele brede ontsluiting, waarop geparkeerd kan worden (behoudens voor de overheaddeuren) en waarover de bedrijfsloods zelf te bereiken is door de overheaddeuren. In de nieuwe situatie krijgt elke woning een aparte ontsluiting op de openbare weg.



Afbeelding 8: Ontsluiting aan de westkant naar achterkant perceel



Afbeelding 9: Brede ontsluiting over de gehele lengte van het perceel op de openbare weg

Parkeren

Voor de berekening van de toekomstige parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'.

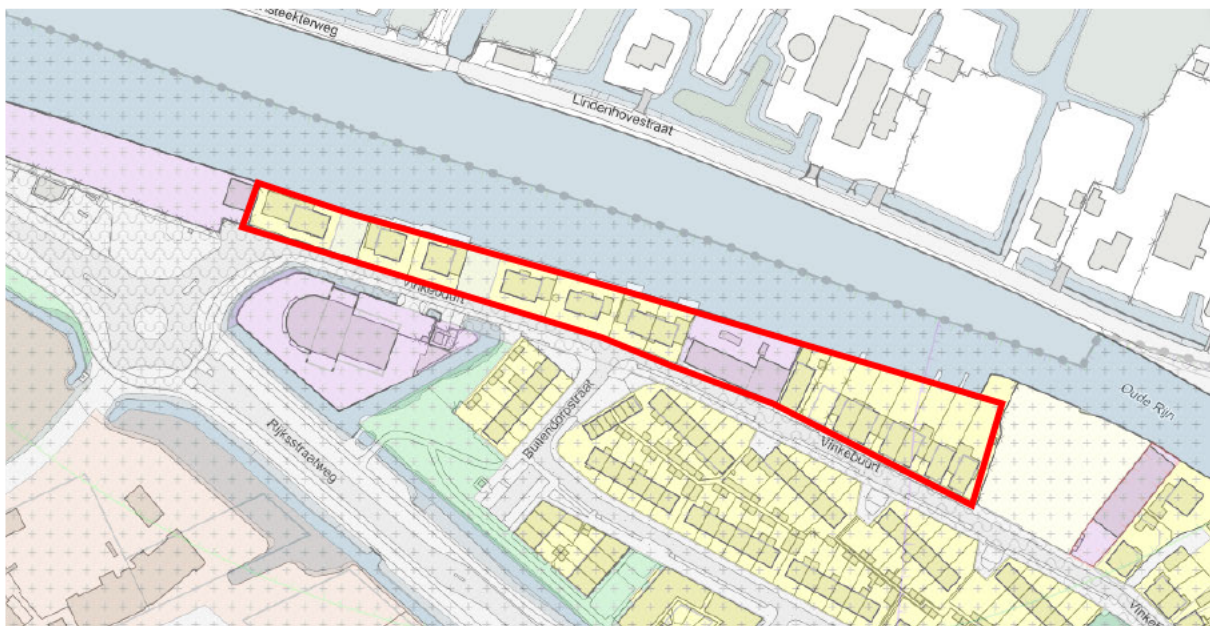
In de nieuwe situatie is er sprake drie burgerwoningen, waarbij tevens wordt uitgegaan van een GBO > 160 m² per woning. Hiermee geldt er een parkeernorm van 3 x 1,9 parkeerplaatsen voor de bewoners en 3 x 0,3 parkeerplaatsen voor bezoeken, daarmee in totaal 6,6 parkeerplaatsen. In totaal worden er ten behoeve

van het onderhavige plan 7 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 7). Hiermee wordt in de gestelde parkeerbehoefte voorzien.

2.2.3 Beeldkwaliteit

Het plangebied is gelegen langs de Vinkebuurt (ten zuiden), langs de Oude Rijn (ten noorden) en is omklemd tussen een lint van woningen ten oosten en westen (nr. 96 t/m 124) langs de Vinkebuurt. De nieuwe woonfuncties welke met het onderhavige plan mogelijk wordt gemaakt, sluiten hier naadloos op aan en sluit beide delen van het lint stedenbouwkundig aan elkaar (zie afbeelding 10). Het woonlint ter plaatse is door de jaren heen organisch ontstaan (zie afbeelding 11). In 1950 was enkel het bestaande bedrijfspand nog aanwezig, waarna naar 2000-2020 verdere woningbouw zichtbaar is geworden. Het onderhavige plan zet deze stedenbouwkundige ontwikkeling door, middels het wegnemen van een minder passende bedrijfslocatie.

De woonbebouwing in het lint kenmerkt zich veelal door een laag met een kap. Daarbij vaak met de kaprichting parallel langs de weg en eenzelfde soort bouwmassa en hoogte. Het voornemen is aan te sluiten op deze stedenbouwkundige kenmerken en ook het kleurgebruik in de directe omgeving. In de bijlage zijn de eerste plannen, impressies en referenties bijgevoegd, welke zijn weergegeven op afbeelding 7, 12 en 13. Het plan bestaat drie woningen met een laag en een kap. Aan de westzijde worden twee woningen aan elkaar geschakeld en de derde woning aan de oostzijde wordt middels de garages geschakeld (zie afbeelding 12).



Afbeelding 10: Stedenbouwkundig lint woonbebouwing



Afbeelding 11: Geschiedenis in beeld (1950 – 2000 – 2020)



Afbeelding 12: Impressie mogelijk nieuwe situatie



Kinderdijk Alblasserdam



Vinkebuurt Zwammerdam

Afbeelding 13: Referenties

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 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 schrijft 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:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn 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.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een

bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

Wanneer een bestemmingsplan 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 (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan betreft de planologische toevoeging van twee wooneenheden. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

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

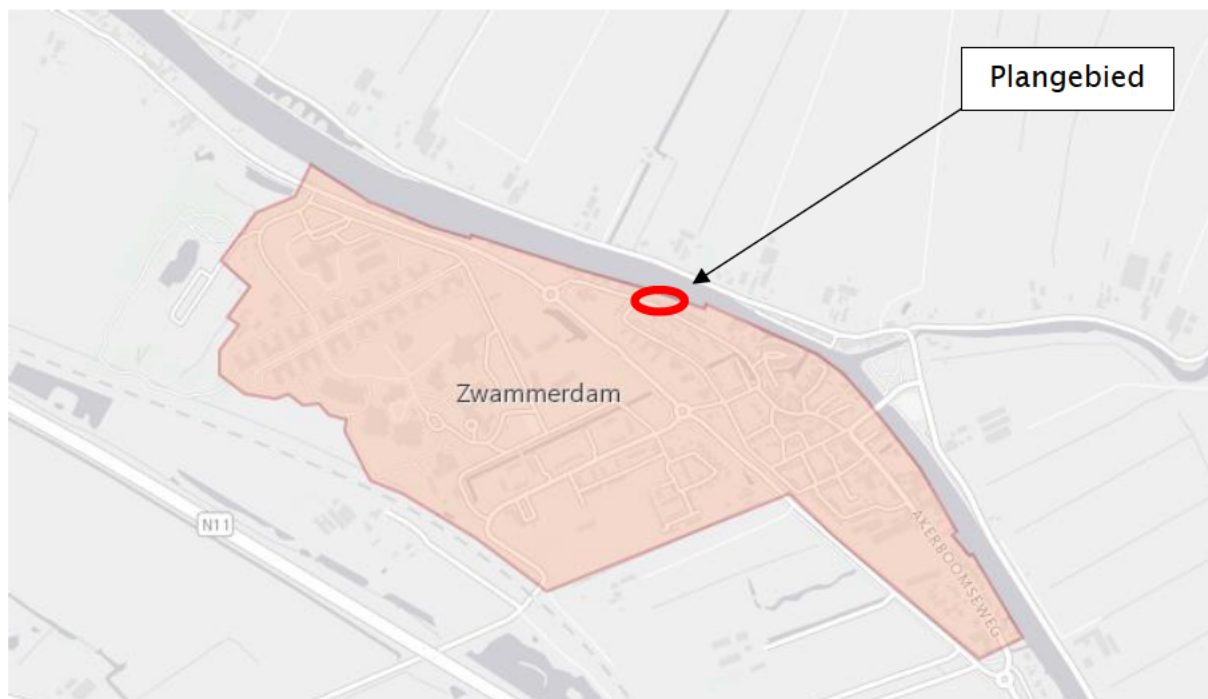
Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet 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. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart ‘woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen’ (ook wel genoemd: ‘3 ha kaart’) gezet.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.



Afbeelding 14: Bestaand stads- en dorpsgebied

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap', het 'lint' en op een 'rivierdijk'.

Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

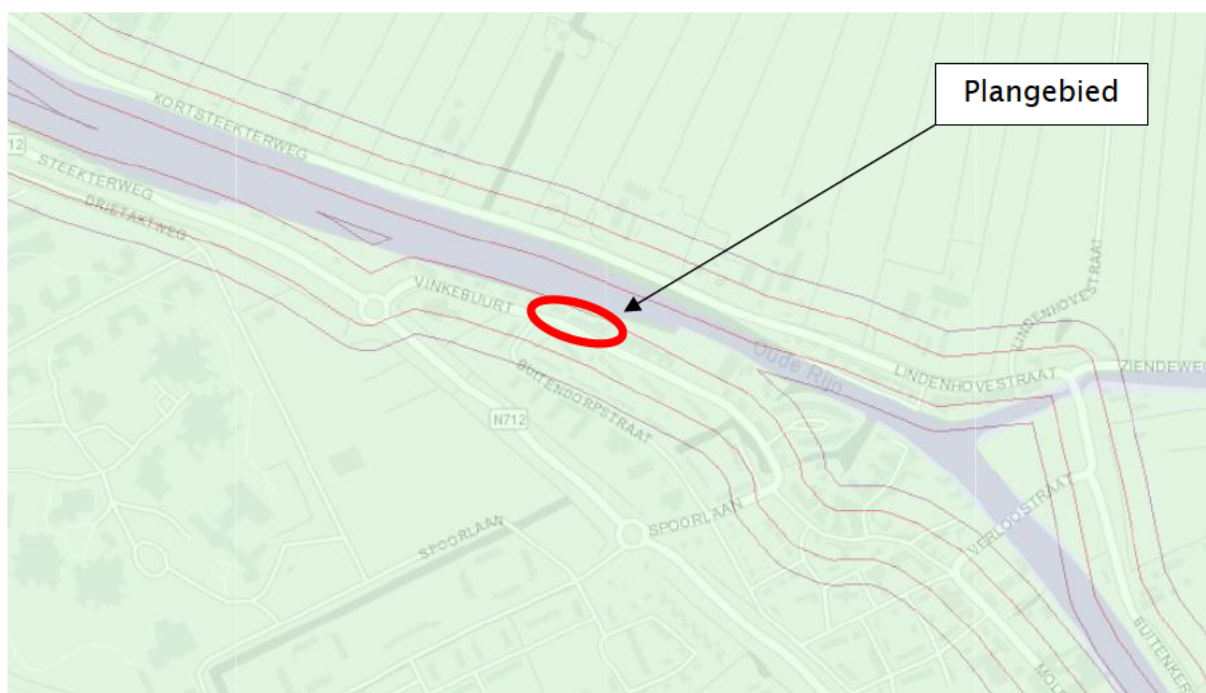
Rivierdijken

De dijken zijn lijnvormige, herkenbare structuurdragers in het landschap met als primaire functie het keren van water. De dijken worden periodiek aangepast aan de dan geldende veiligheidsnormen. Met name in het veengebied is er sprake van dichte lintbebouwing op of aan de dijk. Het doorgaand profiel van de dijk is een belangrijk uitgangspunt. Dit draagt bij aan het herkenbaar houden en begrijpbaar houden van de dijk. Het ritme langs de dijk met afritten, bebouwing, afwisselend open-dicht etc. kan houvast geven voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, evenals het dwarsprofiel van de dijk en bijbehorende bebouwing. Indien mogelijk worden recreatieve routes gekoppeld aan het water en/of de dijk.

Voor ontwikkelingen op rivierdijken heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen het bestaande dijklint en niet in de veenweidepolders;
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.

Het plan sluit aan bij de provinciale kwaliteitskaart en de richtpunten voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap, in linten en op rivierdijken. Het plangebied wordt op een passende en verantwoorde wijze vormgegeven en ingepast.



Afbeelding 15: Kwaliteitskaart Zuid-Holland

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. 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:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- 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:
 - 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
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. Het plan is qua aard en schaal passend in het gebied en past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Het plan voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau en volgt de richtpunten van de kwaliteitskaart. Tevens is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sanering van een bedrijfslocatie.

Stedelijke ontwikkelingen (ladder voor duurzame verstedelijking)

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Het plan betreft de planologische toevoeging van twee wooneenheden. Op basis van jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is (paragraaf 3.1.3).

Molenbiotoop

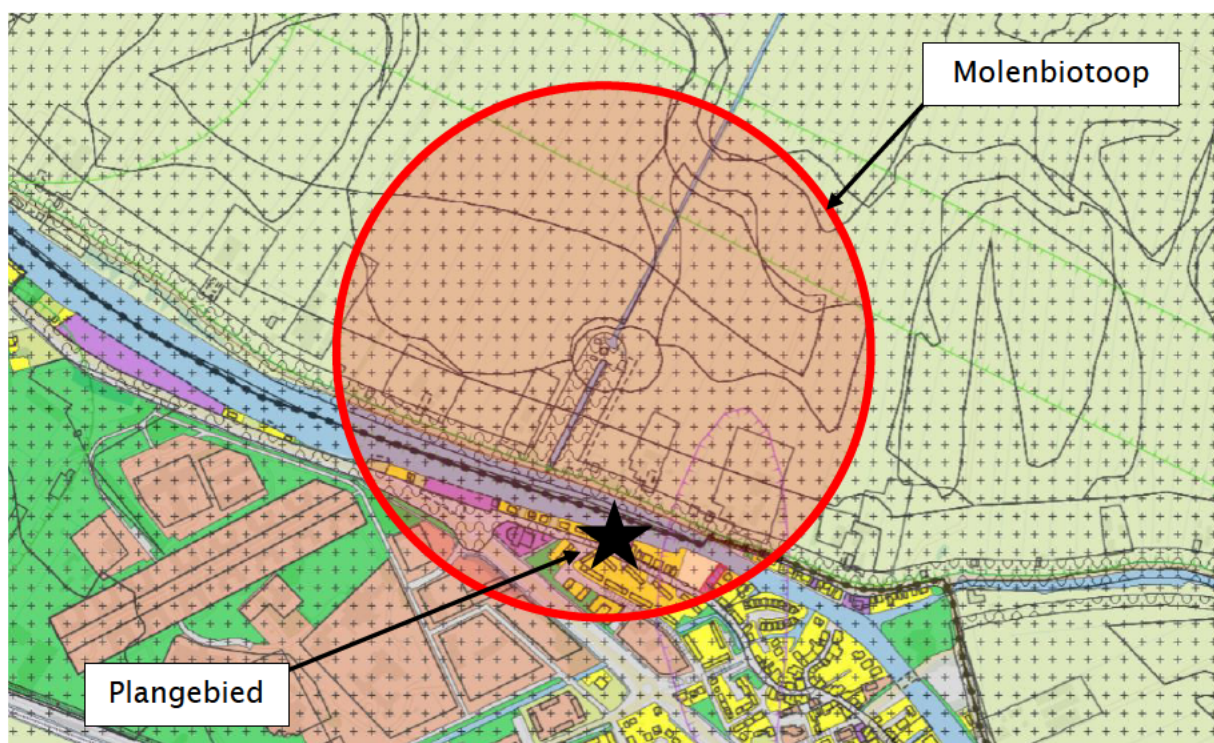
Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen die voldoen aan de hier relevant zijnde voorwaarden:

- binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet wat betreft nieuwe bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 - Als de molen is gelegen in het gebied binnen de bebouwingscontour mag de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

Er is echter een uitzondering voor situaties met bestaande beperkingen opgenomen. In afwijking hiervan is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk als:

- er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, óf:
- zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

De Vinkebuurt 116-118 te Zwammerdam is gelegen binnen de beschermingszone van de 'De Dikke Molen', zie onderstaande afbeelding. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de molen en een beschermingszone tussen 100m en 400m uit het middelpunt van de molen.



Afbeelding 16: Plangebied t.o.v. molenbiotoop

Het plangebied bevindt zich op een afstand van ca. 290 m van de Dikke Molen dus valt binnen de beschermingszone van deze molen. Het plan voorziet in vervangende nieuwbouw, middels sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en de realisatie van nieuwe woningen. De bestaande bebouwing werkt hiermee reeds beperkend voor de windvang. De nieuwe woningen zullen daarmee de molen niet meer beperken dan in de huidige situatie. Er kan zelfs gesproken worden van een planologische verbetering van de situatie doordat de maximale bouw- en goothoogte ter plaatse van de bedrijfsloods wordt verlaagd van 10m/5m naar 8m/4m. Hiermee wordt de windvang minder beperkt dan in de bestaande planologische situatie. Bijkomend is er tussen het plangebied en de molen reeds bebouwing en hoogstaande beplanting aanwezig aan de Lindenhovestraat aan de overkant van het water welke dicht bij de molen zijn gelegen en daarmee reeds beperkender werken voor de windvang van de molen. Het plan leidt niet tot een (verdere) beperking van de windvang van De Dikke Molen. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Provinciale vaarweg

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

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

Aan de bovengenoemde criteria wordt voldaan. Er is sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij de vaarweg geen extra hinder zal ondervinden in de nieuwe situatie in vergelijking met de bestaande situatie. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt de waterbeheerder om advies gevraagd.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale Boezemkade (Keringen as vigerend - code: 137-042-00023). Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. Het plan voorziet in vervangende nieuwbouw, welke verder van de kruin van de waterkering komt te liggen dan de bestaande bebouwing. De verwachting is dat er geen sprake van negatieve gevolgen voor de waterkering zal zijn (zie verder paragraaf 4.2). Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Gezien de ligging aan de regionale waterkering zal bij de realisatie een watervergunning moeten worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap en het plan moeten voldoen aan de voorwaarden die hiervoor gelden.



Afbeelding 17: Legger waterkeringen

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland

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

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

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

Het plan sluit aan bij de kernbeslissingen uit deze regionale structuurvisie. Hiermee voldoende woningen te realiseren naar de concrete regionale woningbehoefte in de regio.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031

In de visie wordt het ruimtelijk beeld voor Alphen aan den Rijn in 2031 geschetst. Daarbij is niet alleen gekeken naar ruimtelijke ordening maar zijn ook componenten vanuit een sociale, maatschappelijke en economische invalshoek meegenomen.

In de toekomstvisie is onderscheid gemaakt tussen de Intense Stad, de Vitale Dorpen en het Waardevol Landschap. Deze drie elementen vormen een drie-eenheid waarbij sprake is van een contrastrijk samenspel. In de toekomstvisie wordt dit als volgt verwoordt:

In 2031 is Alphen aan den Rijn een gemeente die zich onderscheidt door het contrastrijke samenspel tussen de intense stedelijkheid van Alphen aan den Rijn, de bijzondere leefmilieus in haar vitale dorpse kernen en het grote economische en recreatieve potentieel van een waardevol landschap.

Door intensivering van de bebouwing in bestaand stedelijk gebied hebben meer mensen op korte afstand toegang tot dagelijkse voorzieningen die lopend of per fiets bereikbaar zijn. Ook neemt de bebouwingsdruk op het groene buitengebied af waardoor het beschikbaar blijft als natuurgebied, productie- of recreatielandschap.

De authentieke en vitale dorpen zijn bijzondere parels in de gemeente. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn met respect voor de cultuurhistorie, maat en schaal zorgvuldig ingepast in de verschijningsvorm van de dorpen. De sterke sociale binding van de bewoners, de aantrekkelijke en veilige woonomgeving en het bloeiende verenigingsleven vervolmaken de aantrekkelijkheid van het wonen en leven in de dorpen. Het wonen in de dorpen betekent wonen in een hechte gemeenschap, waarbij het ontmoeten - zowel virtueel als rechtstreeks - van groot belang is.

Het plan sluit aan op de vigerende structuurvisie middels de sanering van een verouderde bedrijfslocatie en burgerwoning, én de realisatie van twee extra woningen binnen bestaand stedelijk en bebouwd gebied. Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een leegstaande bedrijfslocatie en/of nieuwe bedrijvigheid in de kern is niet wenselijk. De locatie wordt gebruikt voor het intensiveren van stedelijk gebied, waardoor de groene open ruimte behouden blijft.

3.4.2 Ontwikkelingsvisie

In het moederbestemmingsplan 'Limes' welke de gemeente Alphen aan den Rijn in 2014 heeft vastgesteld is een Ontwikkelingsvisie opgenomen. Het plan sluit aan op de visie omtrent Zwammerdam. Het nieuwe bestemmingsplan beoogt voor Zwammerdam geen belangrijke wijzigingen (of uitbreidingen) tot stand te brengen. Het dorpse karakter blijft behouden. Op locaties waar bestaande bedrijven weggaan, kunnen nieuwe woningen terugkomen. Substantiële uitbreidingen zijn niet mogelijk. Dit standpunt houdt verband met de ligging binnen de zogenaamde 20KE-contour. Op beperkte schaal kunnen verouderde woningen worden vervangen door nieuwe complexen.

3.4.3 Alphense Woonagenda

De 'Alphense Woonagenda' vloeit voort uit de 'Contourennotitie Alphense Woonagenda', die op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Alphense Woonagenda zijn vanuit verschillende invalshoeken de ambities neergelegd van de gemeente Alphen aan den Rijn om in de woningbehoefte tot 2025 te voorzien. Op basis van deze visie en woningmarktanalyse is een dynamisch uitvoeringsprogramma uitgewerkt.

Het uitvoeringsprogramma vormt het afwegingskader waarbinnen de gemeente de invulling van bouwlocaties baseert. In het uitvoeringsprogramma wordt vastgelegd hoe Alphen aan den Rijn in de woningbehoefte voorziet. Om in te spelen in de woningbehoefte van verschillende doelgroepen, heeft de gemeente een dubbel opgave: een kwantitatieve (het aantal woningen) en kwalitatieve (woningtypen). Daarom wordt ingezet op nieuwbouw en doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad. Het uitvoeringsprogramma bevat naast een bouwprogramma tevens verschillende uitvoeringsmaatregelen die erop gericht zijn de woningvraag zo goed mogelijk te faciliteren.

Met de Woonagenda wil de gemeente partners, bewoners en ontwikkelaars inspireren om hun bijdrage te leveren aan Alphen aan den Rijn als aantrekkelijke en prettige woonomgeving. Zij krijgen de ruimte initiatieven te realiseren die een bijdrage leveren aan de gewenste woonkwaliteit van Alphen aan den Rijn.

Het plan sluit aan op deze agenda, waarbij een verouderde bedrijfslocatie plaatsmaakt voor twee extra vrijstaande woningen. Hetgeen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een kwantitatieve en kwalitatieve bijdrage levert aan het woningaanbod.

3.4.4 Bestemmingsplan 'Limes'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Limes' welke door de gemeente Alphen aan den Rijn in 2014 is vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

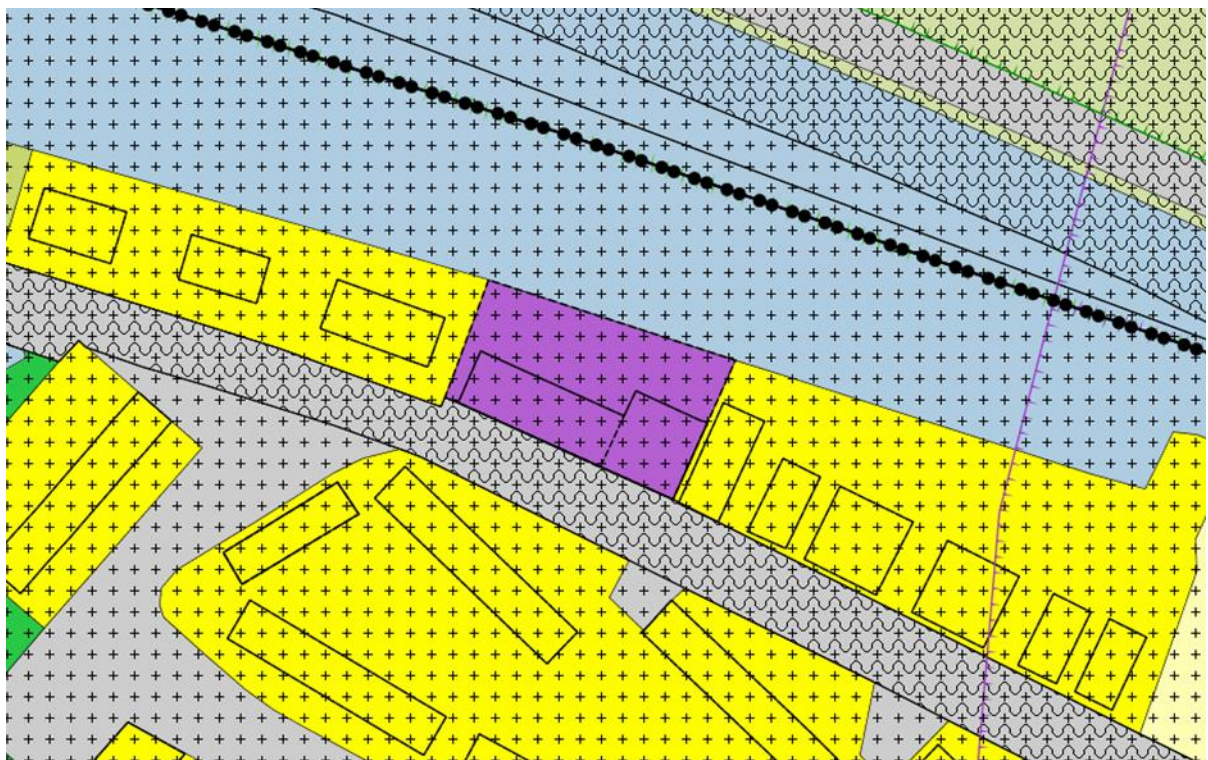
- Bedrijf;
- Verkeer – Verblijfsgebied;
- Wonen;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;

Voorts liggen op het perceel de volgende aanduidingen en maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop;
- Maatvoering maximum bouwhoogte 6 m, 8 m & 10 m;
- Maatvoering maximum goothoogte 4 m & 5 m.



Afbeelding 18: Vigerende bestemmingsplankaart

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is;
- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

De activiteit, het realiseren woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling bestaande uit twee extra woningen. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om in totaal drie woningen te realiseren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zullen er geen onevenredige negatieve gevolgen optreden voor het milieu. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen eventuele toenames (bijvoorbeeld verkeersbewegingen) niet leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.2 Waterparagraaf

Beleidskader Rijk

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 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste 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 21ste 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 21e 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.

Beleidskader 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 toekomst vast 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

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Keur in werking getreden. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen). Aan deze Keur zijn bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op:

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

De Keur stelt verbodsbepalingen op voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Rijnland kan met de afgifte van een vergunning ontheffing verlenen van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten. De Keur is een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De ontheffing van de Keur is een activiteit in de zin van de Waterwet. Bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een keurontheffing, zal dit bij de Keur onderdeel uitmaken van het toetsingskader.

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

Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling

van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als 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 hoogheemraadschap 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.

Waterbeheerplan Rijnland 2016-2021

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

Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie, waarbij het vinden van de juiste balans tussen deze drie de grote uitdaging is. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Kort samengevat gaat het om:

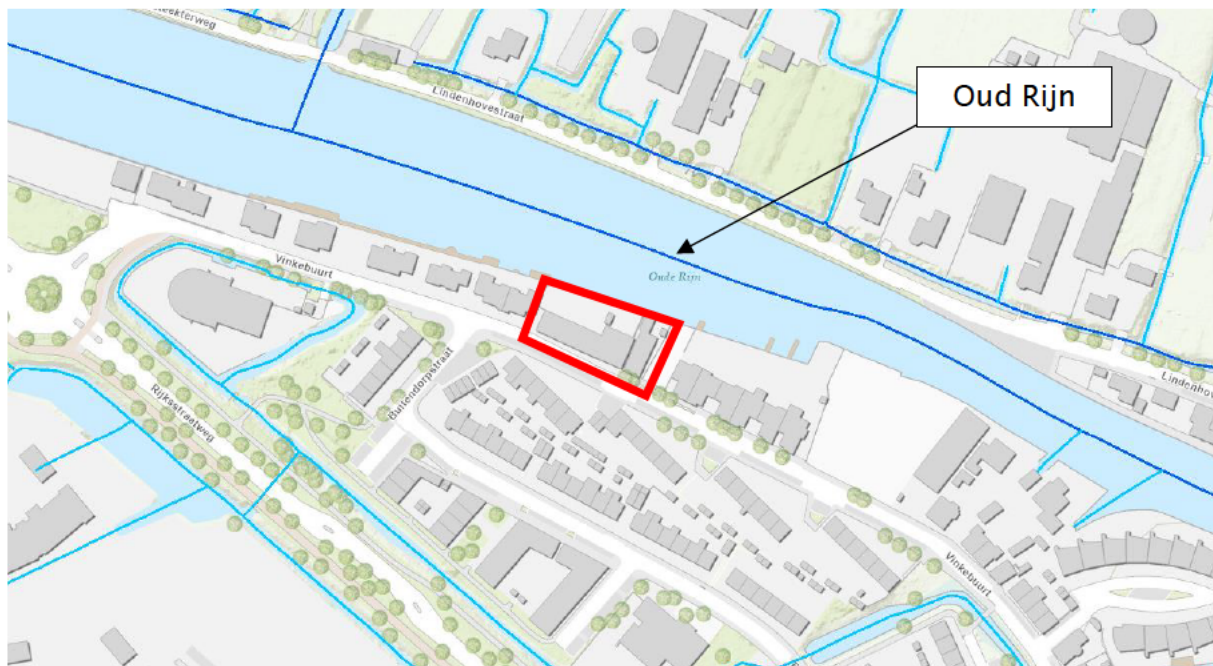
- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken.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

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

Plan specifiek

Watergangen

Enkel aan de noordzijde van het plangebied is een primaire watergang gelegen direct aan het plangebied. Het betreft de Oude Rijn (traject Bodegraven – Gouwe; Code Watergang As vigerend: 432-058-00185). Er vinden geen werkzaamheden plaats aan deze watergang.



Afbeelding 19: Legger oppervlaktewater

Verharding

In onderstaande verhardingsbalans is een inschatting gemaakt van het verschil in verharding welke wordt gerealiseerd middels het onderhavige plan. In de huidige situatie is bijna het gehele plangebied verhard rondom de bestaande bebouwing, met uitzondering van een ca. 75 m² groot grasveldje op het achtererf. In de nieuwe situatie worden drie woningen met garage beoogd en wordt er naar gestreefd het erf zoveel mogelijk groen (en met halverharding) in te richten. Er vanuit gaande dat het erf rondom de woning voor 50% verhard zal worden, is er sprake van een afname in verharding in vergelijking met de bestaande situatie van 330 m². In ieder geval kan worden geconcludeerd dat de verharding ter plaatse niet zal toenemen met meer dan 75 m², gezien in de bestaande situatie het plangebied geheel verhard is behalve 75 m².

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte m²
Woning + schuurtjes	185
Bedrijfsloods + opstallen	530
Erf verharding	530

Totaal bestaande situatie	1.245
Beoogde situatie	
Woning + garage (oost)	165
Woning + garage (midden)	175
Woning + garage (west)	175
Erf verharding (streven is max. 50% van het erf)	400
Beoogde situatie	915
Verschil	330 m² afname

Riool

De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het riool grenzend aan het plangebied. Hiervoor dient tijdig contact te worden opgenomen met de rioolbeheerder. Het hemelwater vanaf de nieuwbouw (daken) zal zoveel als mogelijk afgekoppeld worden van het riool en worden afgevoerd naar de Oude Rijn.



Afbeelding 20: Legger waterkeringen

Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale Boezemkade (Keringen as vigerend - code: 137-042-00023). 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. Het plan voorziet in vervangende nieuwbouw, welke verder van de kruin van de waterkering komt te liggen dan de bestaande

bebouwing. De verwachting is dat er geen sprake van negatieve gevolgen voor de waterkering zal zijn. Gezien de ligging aan de regionale waterkering zal bij de realisatie een watervergunning moeten worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap en het plan moeten voldoen aan de voorwaarden die hiervoor gelden.

Grondwater

Het projectgebied ligt in het peilgebied Boezem Rijnland. De locatie ligt direct aan de Oude Rijn, de rivier fungeert als een primaire watergang. Het zomerpeil bedraagt -0.61 meter en het winterpeil is -0.64 meter.

Het is relevant of er door de beoogde ontwikkeling kans bestaat op toekomstige grondwateroverlast. Op de planlocatie zijn bij de gemeente geen meldingen van grondwateroverlast bekend. De inschatting is dat deze ook niet zullen ontstaan door de ontwikkeling, mede gezien het plangebied meer zal worden verzacht in vergelijking met de huidige situatie. Daarvan uitgaande zijn geen aanvullende maatregelen benodigd.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Ten behoeve van het plan zal een watervergunning moeten worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland, gezien de ligging van de waterkering.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, deze bronnen kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van enkele autowegen. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

- *‘De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Lindenhovestraat ten hoogste 41 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 44 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer;*

- *De woningen beschikken alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Algemeen geldt dat voor verblijfsruimten met een geluidbelasting tot 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/ materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve niet noodzakelijk.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2020 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 15,4 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17,2 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 10,3 µg PM^{2,5}/m³.

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden wordt voldaan.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit NIBM vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met

niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

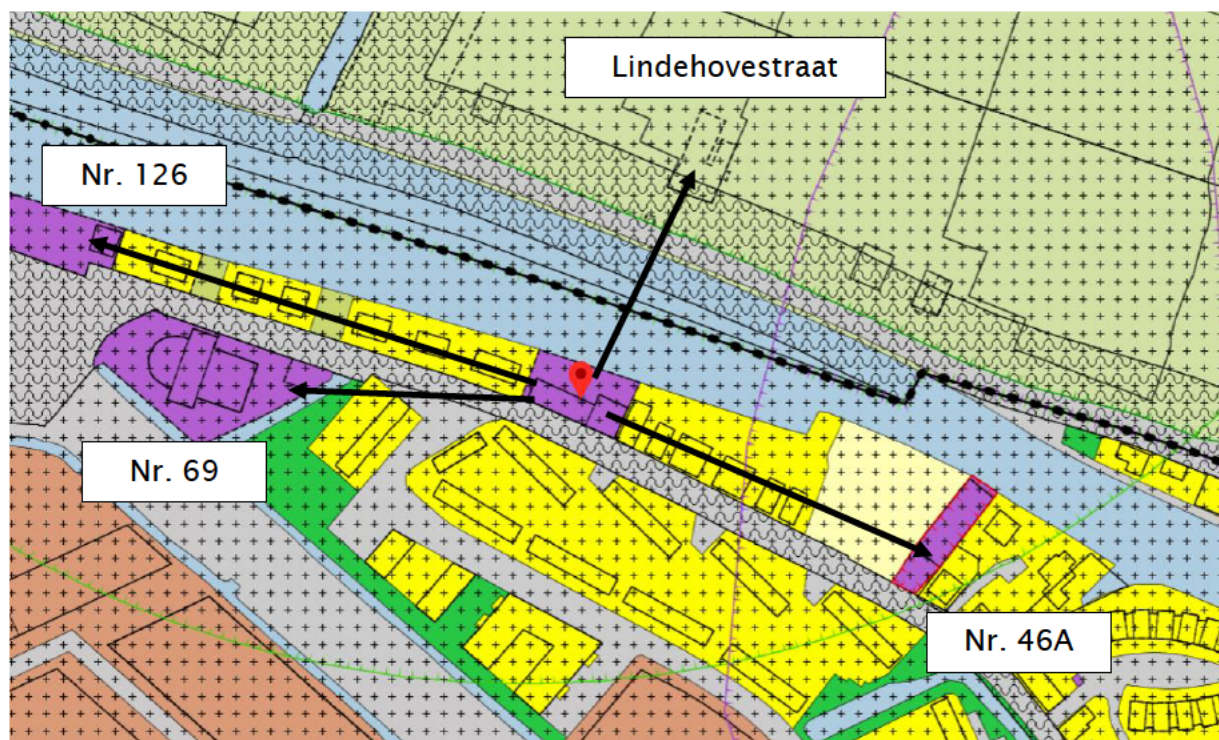
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', gezien er sprake is van een bebouwingslint met in de nabijheid diverse (agrarische) bedrijven en/of instellingen. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden of dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning en/of dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de directe omgeving van het plangebied zijn de onderstaande bedrijven gelegen. Uit de toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt.

Tabel 4: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven			
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand (bedrijf tot plangebied)
Vinkebuurt 46A	Max. mil. cat. 2.0	10 m	120 m
Vinkebuurt 69	Garagebedrijf (cat. 2.0)	10 m	75 m
Vinkebuurt 126	Max. mil. cat. 3.1	30 m	165 m
Lindehovestraat	Melkveehouders	50 m	Min. 75 m



Afbeelding 21: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven/functies

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10⁻⁶ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege deze bronnen. Wel dient alle nieuwbouw te worden voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform de beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Alphen aan den Rijn en de nieuwe Omgevingswet.

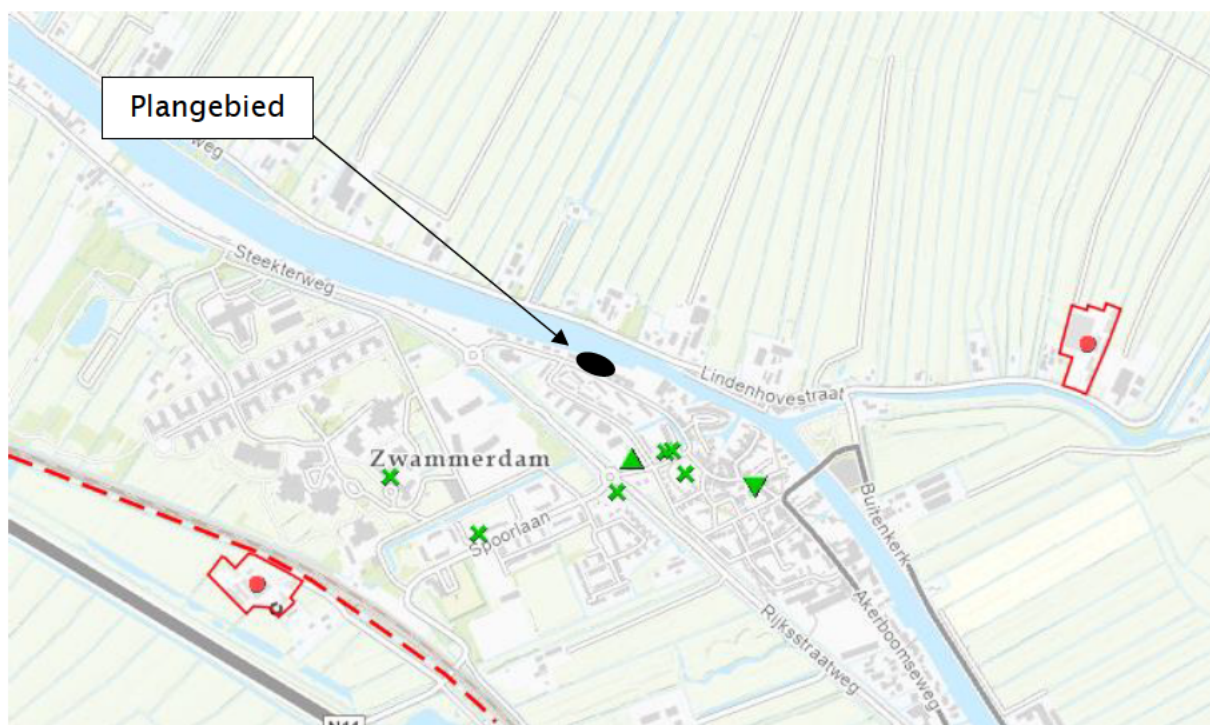
Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de

externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.



Afbeelding 22: Externe Veiligheidskaart uitsnede

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen.

4.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

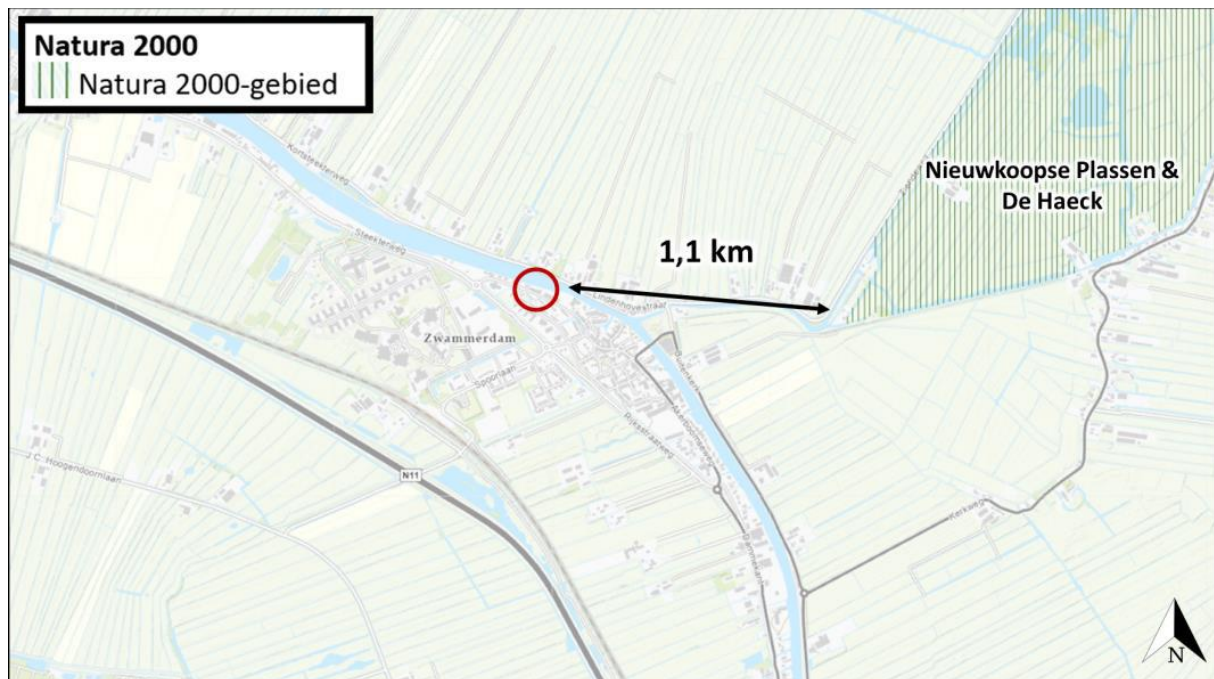
Het onderhavige plan betreft de sanering van een voormalige bedrijfslocatie en de realisatie van een drietal woningen. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: huismus en gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. 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. Een Voortoets en/of ‘nee, tenzij’-toets is niet noodzakelijk. 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.



Afbeelding 23: Plangebied t.o.v. Natura 2000



Afbeelding 24: Plangebied t.o.v. NatuurNetwerk Nederland

Huismus

Gezien de uitkomsten van de ecologische quickscan is er een aanvullend onderzoek naar de huismus uitgevoerd door Inventarium, zie bijlage. De belangrijkste resultaten uit dit onderzoek luiden als volgt:

'Er zijn geen (oude) nesten aangetroffen onder de eerste drie rijen dakpannen. (...)

Bij de sloop van de opstallen zullen geen voortplantingsplaatsen, vaste rust- of verblijfplaatsen en functioneel leefgebied verloren gaan. Het leefgebied blijft behouden of wordt mogelijk beter als het huidige terrein opnieuw wordt ingericht als tuin met beplanting en onderdeel zal uitmaken van het leefgebied. (...)

Er hoeven geen maatregelen genomen te worden omdat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen danwel nesten verloren gaan. Het leefgebied blijft intact omdat er voldoende voedselmogelijkheden behouden blijven in de directe omgeving. (...)

De ingreep heeft geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de huismus. Op termijn zal het effect zo mogelijk zelfs positief zijn, indien de bewoners van de planlocatie begroeiing aanplanten die geschikt zijn voor rust- en verblijfplaatsen dan wel voedsel- en dekkingsmogelijkheden bieden.'

Op het huismusonderzoek is een aanvulling gegeven, deze is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. Het is niet nodig een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen, omdat er geen jaarrond beschermde nesten en rustplaatsen verloren aan van de huismus.

Vleermuis

Gezien de uitkomsten van de ecologische quickscan is er een aanvullend onderzoek naar de vleermuis uitgevoerd door Inventarium, zie bijlage. De belangrijkste resultaten uit dit onderzoek luiden als volgt:

'Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.

Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute. Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep. (...)

Conclusie: De wet natuurbescherming wordt, ten aanzien van de vleermuis, niet overtreden bij de geplande ingreep.'

Stikstof

In de volgende paragraaf is het aspect stikstof nader uitgewerkt.

Conclusie

Het plan ondervindt voor het aspect ecologie geen belemmeringen.

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in het onderdeel 'gebiedsbescherming'. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Bij mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geldt een ontheffingsplicht. Uit een passende beoordeling dient te blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan voordat een ontheffing verleend kan worden.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het PAS, waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen.

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Een dergelijke toestemming 'vooraf' mag niet meer. Hierdoor zijn alle gemelde activiteiten alsnog vergunningplichtig en dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe rekentool kan de depositie op stikstofgevoelige habitats berekend worden.

Onderzoek

De aanleg- en de gebruiksfase kunnen mogelijk leiden tot stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Tevens adviseert Blom Ecologie in de ecologische quickscan om een stikstofdepositieonderzoek uit te voeren om inzichtelijk te maken of er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een stikstofdepositieonderzoek opgesteld. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'In de voortoets stikstofdepositie is voor het plan de stikstofdepositie vanwege de aanleg- en gebruiksfase ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden berekend met behulp van de AERIUS Calculator 2020. Uit de berekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling niet voorzien in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De invoergegevens en rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 2 van dit rapport.'

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.10 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Grond buitenterrein

Algemene kwaliteit

Aan het opgeboorde bodemmateriaal zijn ter plaatse van de grondboringen op het buitenterrein zintuiglijk waarnemingen gedaan die duiden op een bodemvreemde materialen (sporen baksteen, kolengruis, grind en hout). Dit komt toe uitdrukking in het analyseresultaat van monster STAP OG 05-3 & 06-4. Dit resultaat is in lijn met de resultaten voor de algemene bodemkwaliteit van het onderzoek uitgevoerd in 1994.

PFAS-verbindingen

Op basis van PFAS is de toplaag van zand geschikt voor toepassing in de zones Landbouw/Natuur.

Asbest

Er is geen asbest in de grond boven de detectielimiet aangetroffen in het geanalyseerde grondmonster.

Grondwater

In het grondwatermonster vanuit peilbuis Pb06 wordt barium in ten opzichte van de streefwaarde verhoogde concentratie aangetoond.

Voorgaand onderzoek

Tijdens het onderzoek in 2010 ter plaatse van de ondergrondse tank en de bijbehorende appendages in voldoende mate vastgelegd. Zowel in de grond als in het grondwater zijn geen verontreinigingen met minerale olie en / of vluchtige aromaten (BTEXN) aangetoond.

Advies

De tijdens het onderzoek aangetroffen overschrijdingen van de interventiewaarde zijn te relateren aan de bodemlaag waarin kolengruis is aangetroffen. Bij herinrichting en afvoer van grond dient daarom rekening gehouden te worden met (extra) verwerkingskosten voor afvoer van (verontreinigde) grond. Door het

herinrichtingsplan af te stemmen op de aanwezigheid van deze laag (en puin) kunnen de kosten voor grondafvoer beperkt worden.

Geadviseerd wordt om aanvullend bodemonderzoek uit te voeren nadat sloop van de gebouwen heeft plaatsgevonden en bij graafwerkzaamheden voor het verwijderen van de ondergrondse tank, oliewaterafscheider en andere ondergrondse onderdelen (leidingen) onder milieukundige begeleiding te laten plaatsvinden.'

Conclusie

Ten behoeve van het plan dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd en is milieukundige begeleiding nodig.

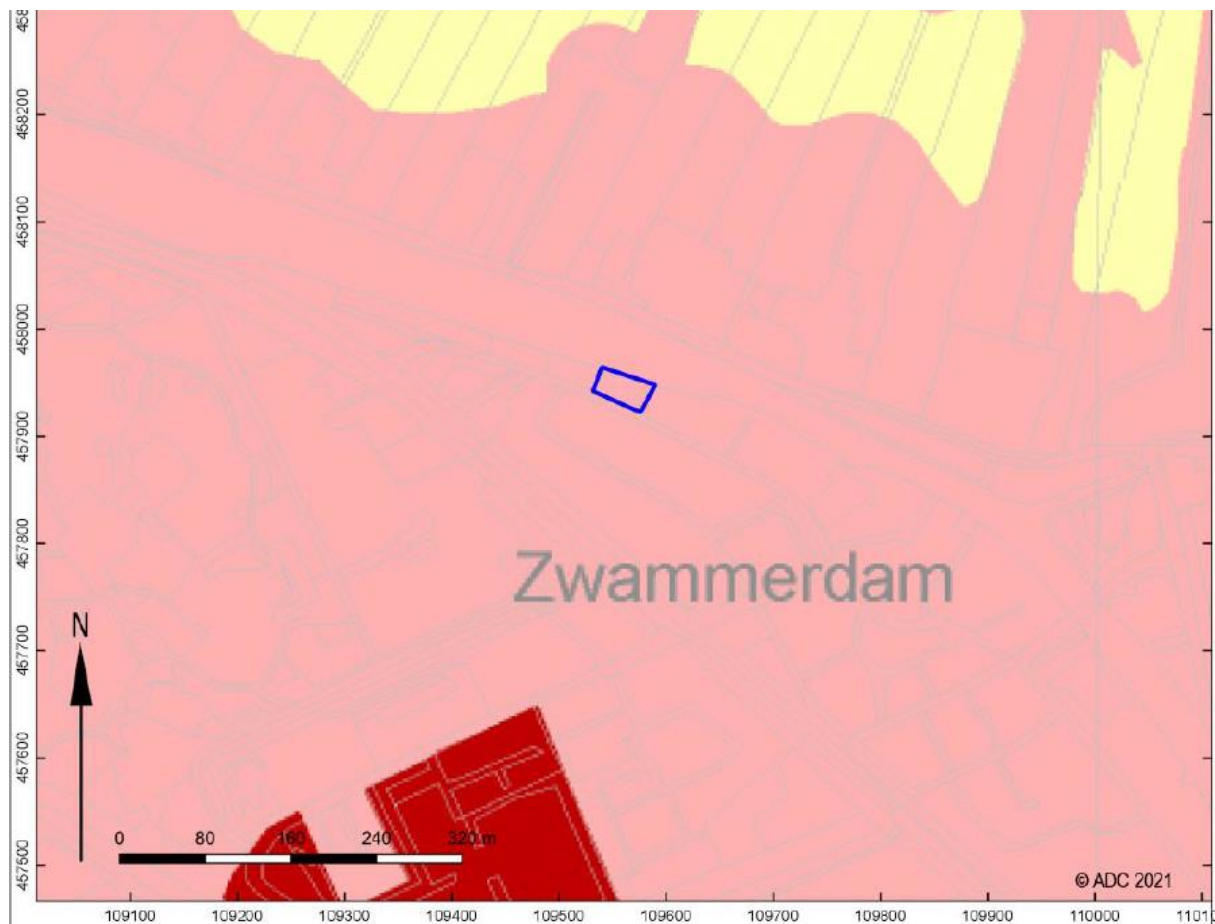
4.11 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Onderzoek

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Alphen aan den Rijn is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met 'hoge archeologische verwachting'. Volgens het Parapluplan Archeologie (28 maart 2019) is een archeologisch onderzoek nodig bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte groter dan 100 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Gezien het plangebied deze oppervlakte overschrijdt is verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 25: Uitsnede waarden- en verwachtingskaart Alphen aan den Rijn

Door ADC Archeoprojecten is daarom een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in de bijlage en de conclusies luiden:

- **‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?**

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond uit oeverafzettingen (Formatie van Echteld) bestaande uit kalkrijke, sterk siltige klei met zandlagen. Deze zijn te relateren aan de middeleeuwse stroomgeul van de Oude Rijn. De oeverafzettingen gaan in de boringen 2 en 3 over in een verlandingspakket (Formatie van Nieuwkoop) bestaande uit sterk kleiig veen, in dikte variërend van 40 tot 110 cm. In boring 4 ontbreekt de verlandingsafzetting. Hier gaan de oeverafzettingen over een 105 cm dik ongelaagd kleipakket, dat mogelijk verband houdt met de aanwezige Rijndijk, gevolgd door een circa 60 cm (sub)recente ophoging. In de boringen 2 en 3 gaat het verlandingspakket over in een respectievelijk 330 en 220 cm dikke (sub)recente aanplemping/ophoging.

- **Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?**

Behoudens boring 4, die aan de zuidrand van het plangebied is verricht, wordt het bovenste deel van het bodemprofiel gevormd door een (sub)recente aanplemping/ophoging. Dit is in lijn met de boorstaten van in het plangebied uitgevoerde milieukundige boringen, waaruit is af te leiden dat tenminste de bovenste 100 cm van het bodemprofiel uit (sub)recent opgebracht materiaal bestaat.

- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**

De in boring 4 aangetroffen ophoging, die mogelijk verband houdt met de aanwezige Rijndijk, wordt als archeologisch relevant beschouwd. Op basis van de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur in dit deel van het plangebied moet echter worden aangenomen dat deze ophoging slechts plaatselijk intact zal zijn en daarmee een geringe informatiewaarde zal herbergen.

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**

n.v.t.

- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**

Het in de boringen aangetroffen vondstmateriaal bestaat hoofdzakelijk uit bouwpuin dat niet dateerbaar is en van elders is aangevoerd. Het in boring 3 aangetroffen fragment van een 17e eeuwse pijpekop bevindt zich in een (sub)recent aanplempingspakket en heeft geen archeologische betekenis.

Zo ja:

- **Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**

n.v.t.

Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?

n.v.t.

- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**
n.v.t.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
Op basis van het verkennend booronderzoek dient de hoge archeologische verwachting naar middelhoog te worden bijgesteld. Hoewel in delen van het plangebied geen archeologische resten zijn te verwachten, kunnen deze met name ter plaatse van de huidige bebouwing waar ook op onder meer het minuutplan van de gemeente Alphen (1813-1832) oude kaarten sprake is van bebouwing niet volledig worden uitgesloten. Eventuele resten zullen zich op basis van milieukundige boringen zich naar verwachting niet binnen de bovenste circa 1,0 m van het bodemprofiel bevinden.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
Indien met inbegrip van een veiligheidsmarge van 20 cm geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 80 cm –mv (circa 0,70 m –NAP) zal geen sprake zijn van een bedreiging van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Indien de bodemingrepen met inbegrip van een veiligheidsmarge van 20 cm binnen de bovenste 80 cm van het bodemprofiel plaatsvinden, wordt geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert indien geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden die inclusief een veiligheidsmarge van 20 cm dieper reiken dan 80 cm –mv (circa 0,70 m –NAP) om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Alphen aan den Rijn.

In geval van grondroerende werkzaamheden die behoudens het aanbrengen van funderingspalen dieper reiken dan 80 cm –mv (circa 0,70 m –NAP) wordt wel aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. De vorm waarin dit dient plaats te vinden is afhankelijk van de aard, omvang en diepte van de werkzaamheden.'

Conclusie

Indien de grondroerende werkzaamheden toch dieper reiken dan 80 cm-mv, dient nader aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit betreft ook de ondergrondse sloopwerkzaamheden. De aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemers zijn bewust van deze gemeentelijke ambitie. De huidige bebouwing betreffen verouderde en vervallen bedrijfsopstallen welke niet meer aan de huidige duurzaamheidseisen voldoet. De opstallen worden vervangen door nieuwe (veel) meer duurzame woningen. De woningen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik, én worden geïsoleerd conform de huidige bouweisen. Hiermee is sprake van een verbeterende situatie voor het milieu. Tevens kan worden gesproken over een op een duurzame wijze omgaan met de bestaande bebouwde ruimte in stedelijk gebied. Middels vervanging van de bestaande bebouwing in Zwammerdam, kan er een toekomstbestendige en meer duurzame situatie worden gecreëerd ter plaatse.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Vinkebuurt 116-118, Zwammerdam’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Vinkebuurt 116-118, Zwammerdam’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan ‘Vinkebuurt 116-118, Zwammerdam’ is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘Limes’, vastgesteld op 23 april 2014. De regels van het bestemmingsplan ‘Vinkebuurt 116-118, Zwammerdam’ bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings-regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Wonen

Het plangebied wordt in geheel omgezet naar de bestemming Wonen t.b.v. de drie te realiseren woningen

Waarde – Archeologie 3

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 blijft ongewijzigd ter bescherming van de eventuele archeologische waarde in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering blijft ongewijzigd ter bescherming van de waterkering ter plaatse.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Maatvoering:
 - Maximum bouwhoogte: 8 m;
 - Maximum goothoogte: 4 m;

- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden 3;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop.

6 Economische & maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt en wat de plankosten zijn. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld met het bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

6.2 Participatie

Het onderhavige plan is in de fase voor de bestemmingsplanprocedure voorgelegd aan de direct omwonenden. Er kan in de voorfase om verschillende manieren worden geparticipeerd met de omgeving. Gezien de relatie van de initiatiefnemers met de directe burens is er voor gekozen hen allen persoonlijk te benaderen en het plan toe te lichten. De burens op Vinkebuurt nr. [REDACTED] geïnformeerd en hebben allen te kennen gegeven positief tegenover het principe van de plannen te staan (realisatie drie woningen ter compensatie van de sanering bedrijfslocatie en bestaande burgerwoning).

6.3 Vooroverleg ex. Art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Alphen aan den Rijn bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Alphen aan den Rijn. De overlegpartners zijn in hoofdlijnen akkoord met het onderhavige bestemmingsplan. Enkele zaken zijn naar aanleiding van de adviezen van de overlegpartners nader uitgewerkt of aangepast.

6.4 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Op de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan kan worden ingezien in het gemeentehuis, op de gemeentelijke site en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.