

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.Adecentrale-VA01

Planstatus: vastgesteld

Datum:

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 25 juni 2026, nr 3723240
De griffier,



TAM – omgevingsplan

Hoofdstuk 22c De Centrale, Alphen aan den Rijn

TAM – omgevingsplan

Hoofdstuk 22c De Centrale, Alphen aan den Rijn



Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl

Inhoudsopgave

Motivering		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	<i>Aanleiding</i>	7
1.2	<i>Leeswijzer</i>	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	<i>Ligging plangebied</i>	9
2.2	<i>Bestaande situatie</i>	10
2.3	<i>Toekomstige situatie</i>	13
2.4	<i>Geldend omgevingsplan</i>	15
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleid	21
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	21
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	22
3.3	<i>Regionaal beleid</i>	26
3.4	<i>Gemeentelijk beleid</i>	27
Hoofdstuk 4	Gevolgen(milieu- en omgevingsaspecten)	29
4.1	<i>Milieueffectrapportage</i>	29
4.2	<i>Laddertoets</i>	30
4.3	<i>Verkeer en vervoer</i>	31
4.4	<i>Activiteiten en milieuzonering</i>	35
4.5	<i>Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen</i>	37
4.6	<i>Licht</i>	38
4.7	<i>Luchtkwaliteit</i>	39
4.8	<i>Geur</i>	41
4.9	<i>Trillingen</i>	42
4.10	<i>Bodem</i>	43
4.11	<i>Veiligheid</i>	48
4.12	<i>Water</i>	50
4.13	<i>Cultureel erfgoed</i>	53
4.14	<i>Natuur</i>	58
4.15	<i>Klimaatadaptatie</i>	60
4.16	<i>Duurzaamheid</i>	61
4.17	<i>Gezondheid</i>	63
Hoofdstuk 5	Systematiek omgevingsplan	65
5.1	<i>Inleiding</i>	65
5.2	<i>Wijziging van het omgevingsplan</i>	65
5.3	<i>Opbouw wijziging van het omgevingsplan</i>	65
Hoofdstuk 6	Economische haalbaarheid	67
6.1	<i>Financieel economische haalbaarheid</i>	67
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke belangenafweging	69
7.1	<i>Participatie</i>	69
Hoofdstuk 8	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	71

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gebied direct ten noorden van 's Molenaarsbuurt, waarop voorheen onder andere een asfaltcentrale gevestigd was, is één van de locaties in Alphen aan den Rijn waar woningbouw wordt gerealiseerd om invulling te geven aan de woningbehoefte. De voorgenomen (her)ontwikkeling naar wonen en de daarbij behorende voorzieningen is in strijd met de voor de locatie geldende omgevingsplan. Om dit mogelijk te maken dient een planologische procedure doorlopen te worden. Dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale, Alphen aan den Rijn' voorziet hierin.

1.2 Leeswijzer

Dit TAM-omgevingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. Aansluitend daarop worden de geldende kaders voor het plangebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling getoetst aan het Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, zodat beoordeeld kan worden of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 5 wordt de systematiek van dit TAM-omgevingsplan toegelicht en in de hoofdstukken 6 en 7 wordt in gegaan op respectievelijk de economische haalbaarheid en de maatschappelijke belangenafweging (o.m. participatie). In hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een conclusie.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Oudshoorn, ten noorden van het centrumgebied van Alphen aan den Rijn.

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- het noordelijke deel van het asfaltcentraletterrein (de betreffende gronden zijn gereserveerd voor het doortrekken van de Burgemeester Bruins-Slotsingel);
- de Heimanswetering ten oosten;
- de doorgaande weg Gnephoek/Oudhoornseweg ten zuiden;
- een groenstrook, agrarische gronden, 91 tijdelijke woningen en een kleinschalig bedrijventerrein in het westen.

Vier bestaande woningen aan de 's Molenaarsweg 43, 49, 51 en 53 maken onderdeel uit van het plangebied.

Onderstaande figuren tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

Figuur 2.1: Ligging in Alphen aan den Rijn (bron luchtfoto: PDOK)



Figuur 2.2: Begrenzing plangebied (bron luchtfoto: PDOK)



2.2 Bestaande situatie

Ruimtelijk

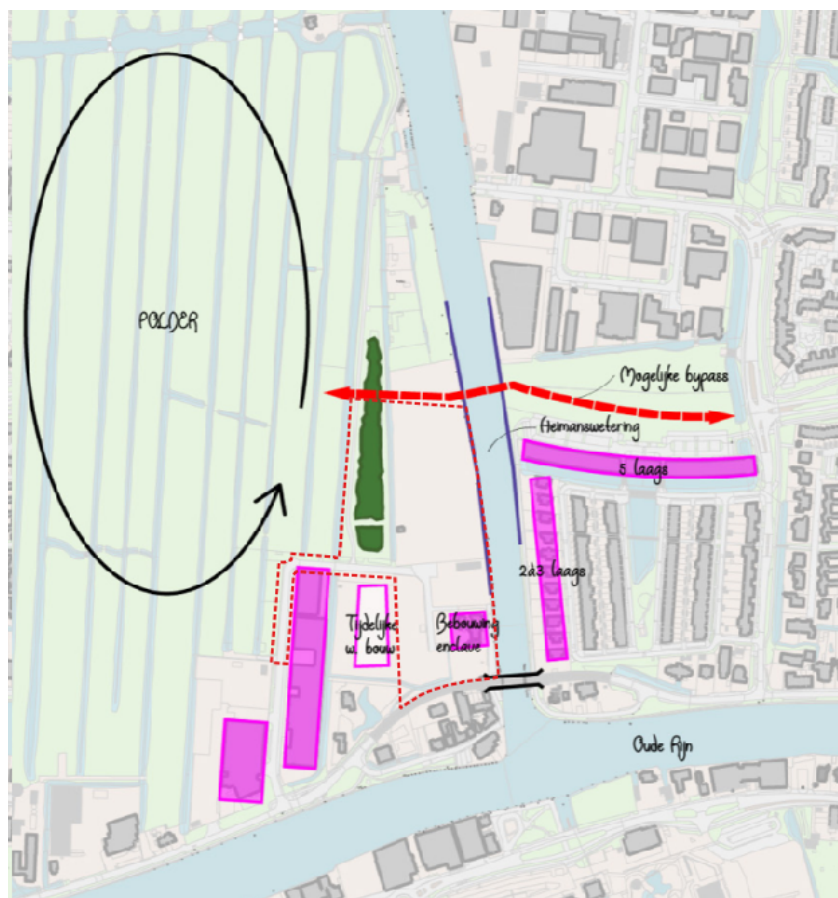
Het plangebied maakt deel uit van een eeuwenoude enclave op de overgang van de stedelijke bebouwing naar het poldergebied ten westen van Alphen aan den Rijn. Het is een braakliggend stuk bedrijfsterrein, gelegen aan een brede, oude vaarroute. De zuidzijde van de enclave is nog gedeeltelijk bebouwd. Het hele buurtje heeft een langere bebouwingsgeschiedenis met zowel woon- als werkfuncties. Aan de westkant staan recente bedrijfsunits.

Aan de overzijde van de Heimanswetering, op de plek van een voormalige dakpannenfabriek, bevindt zich een woonbuurt uit de jaren 90 van de vorige eeuw. De rand hiervan bestaat uit vrijstaande woningen met een plat dak van 2 tot 3 lagen met voorlangs een openbaar fietspad (Van Oordkade). Ten noorden daarvan staat een langgerekt woongebouw van 5 bouwlagen dat al ontworpen is als gevelwand langs het gereserveerde tracé voor de doortrekking van de Burgemeester Bruins Slotsingel. De architectuur van dit buurtje kenmerkt zich door het gebruik van keramische materialen met een oranje rode kleur, als verwijzing naar de oude pannenbakkerij Van Oord. Aan de noorzijde van de tracéreservering ligt een industrieterrein langs de oever van de Heimanswetering.

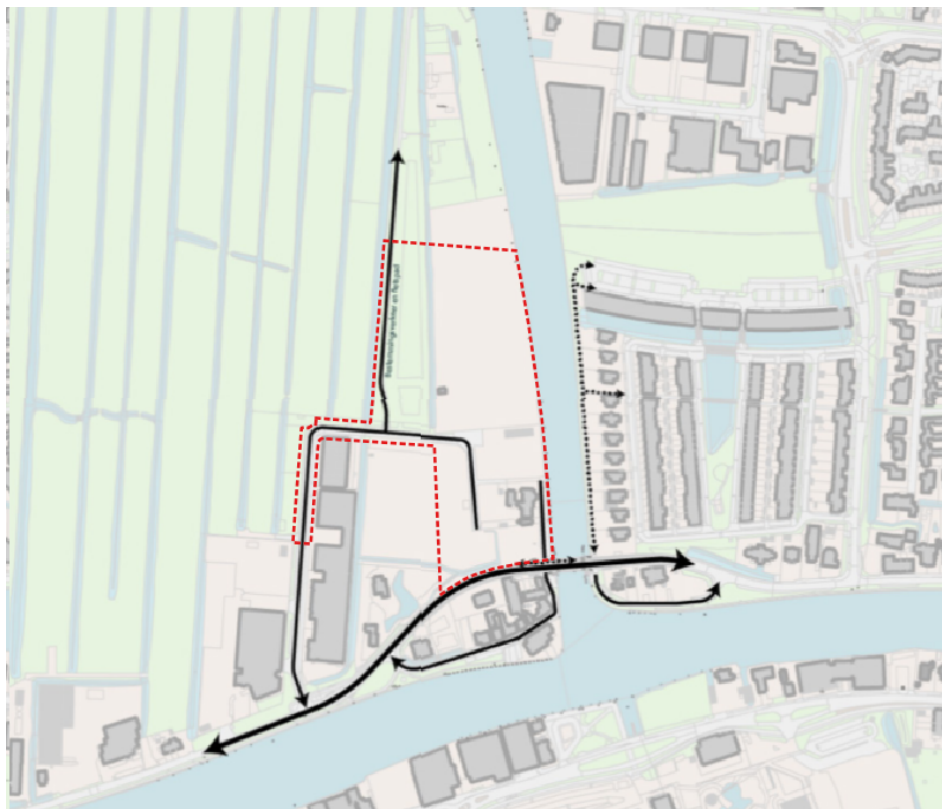
De polder Gnephoek aan de west- en noordzijde van het plangebied is een typische veenweide polder met smalle sloten die min of meer haaks staan op de oude Rijn, de basis voor de veenontginning in de vroege Middeleeuwen. Hier is de woningbouwontwikkeling De Gnephoek met circa 5.500 woningen voorzien. Langs de Oude Rijn loopt een vrij rommelig dijklint en langs de Heimanswetering is er voorbij de industriële enclave amper nog bebouwing. Incidenteel ligt er een woonboot of staan er een paar kleine huisjes. Wel loopt in noordelijke richting een fietspad, het 's Molenaarspad, richting Woubrugge.

De ontsluiting van het buurtje loopt via een dwarsweg langs de bedrijfsunits richting de Oude Rijn (Zaagmolenweg). Hier loopt de doorgaande dijkweg met een brug over de Heimanswetering.

Figuur 2.3: Ruimtelijke structuur (bron: kavelpaspoort)



Figuur 2.4: Ontsluitingssituatie (bron: kavelpaspoort)



Programmatisch / functioneel

Het plangebied is momenteel vrij van bebouwing (behoudens vier bestaande woningen) en ligt grotendeels braak. Een deel was enkele jaren in gebruik als voedselbos en als tuin voor dagbesteding. Tegen het dijkklint stond vroeger een bakkerij. Vanwege het gebruik in het verleden is in delen van het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. De oever langs de Heimanswetering heeft gedeeltelijk het karakter van een kade.

Figuur 2.5: Historie (bron: kavelpaspoort)



(Links) het gebied rond 1975, (rechts) de oude pannenvakkerij 'Van Oord'



Sfeer langs de kade rond 1960



Situatie rond 1960



Topotijdreis; Naast de locatie lag vroeger het lommerrijke landgoed Rijnlust



Morfologie , bebouwing indicatief van laag (grijs) naar hoog (wit)

Voor de oevers van de Rijn en met name de Heimanswetering is de wens om deze zoveel mogelijk openbaar toegankelijk te maken en deze in beginsel te zien als een voorkant richting het brede water. In de verdere toekomst kan de route langs de Heimanswetering wellicht verder worden doorgetrokken naar het noorden.

Figuur 2.6: Huidige situatie (bron: kavelpaspoort)



Huidige situatie aan polderzijde



Huidige situatie langs Heimanswetering

2.3 Toekomstige situatie

In het plangebied wordt woningbouw voor diverse doelgroepen mogelijk gemaakt. In totaal worden maximaal 225 nieuwe woningen toegestaan. Qua programma wordt beoogd een significant aandeel sociale huurwoningen en middeldure koopwoningen te realiseren. De beoogde verdeling is als volgt:

- Minimaal 35% sociale huur
- Minimaal 20 % middeldure huur of koop
- Circa 20% betaalbaar tot NHG-grens
- Maximaal 25% boven de NHG-grens

Het programma bestaat voornamelijk appartementen. Ten ten noorden van de bestaande historische bebouwing komt echter ook een aantal grondgebonden woningen met een tuin. De appartementen zullen een variatie in grootte kennen tussen de 40 m² gebruiksoppervlakte (GBO) en meer dan 100 m² GBO.

Voor het plangebied is een kavelpaspoort 's Molenaarspad Noord opgesteld dat als onderdeel van de grondexploitatie op 28 november 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad. De daarin opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn in dit TAM-omgevingsplan vastgelegd. Het plangebied is een oeverlocatie aan de rand van de stad die een herkenbare, eigen stedenbouwkundige structuur moet krijgen

waarin de oever een voorzijde wordt. De nieuwe bebouwing moet ook goed aansluiten op de bestaande historische bebouwing. De woningen die direct naast deze lage bebouwing met zijn kenmerkende halsgevels komen, moeten ook een 'historische' vormgeving krijgen.

In het noordelijk deel van het plangebied is voorzien in een carré van (appartementen)gebouwen die zijn gesitueerd rondom een centrale ruimte. De centrale ruimte wordt op maaiveld ingericht voor parkeren. Daarbovenop is voor een groot deel voorzien in een groen dek. Het dek functioneert als buitenruimte en zorgt voor een goede en aantrekkelijke inpassing van het maaiveld parkeren. Het 'bouwblok' heeft aan de buitenzijden een andere uitstraling afhankelijk van de aangrenzende omgeving

Aan de waterzijde wordt een afstand van minimaal 15 meter van de rooilijn tot de oever aangehouden. De gevelwand krijgt aan deze kant in elk geval een onderbreking en de gebouwen zijn hier in meerdere bouwlagen voorzien. Aan deze waterkant wordt onder ander gedacht aan een woongebouw met een middenontsluiting en wordt gestreefd naar een sfeer van een waterfront met verwijzing naar de industriële historie van de locatie.

Aan de noordzijde wordt het bouwvlak ingeperkt door de reservering voor een oeververbinding (ten behoeve van de klein bypass / De Gnephoek). Het te realiseren gebouw kan een maximale bouwhoogte van 6 lagen worden bereikt. Aan de waterkant krijgt dit gebouw een lagere kop, die qua architectuur meedoet in het 'waterfront'.

Hier is ook een parkeerplaats op maaiveld geprojecteerd. Het is denkbaar dat tijdens aanlegwerkzaamheden voor een toekomstige oeververbinding deze locatie tijdelijk niet bruikbaar zal zijn voor parkeren en na realisatie van de verbinding iets anders zal worden ingericht.

Aan de westzijde komen drie brede urban villa's van maximaal 6 bouwlagen. Deze zijde vormt de buitenrand van de nieuwe woonbuurt. Belangrijk aandachtspunt is hier het goed inpassen van enkele doorzichten.

Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit grondgebonden bebouwing en een kleinschalig appartementengebouw. Deze bebouwing sluit qua schaal en maat aan op de bestaande historische woonbebouwing en vormt daarmee als het ware een tweede bebouwingscluster in het plangebied.

Voor wat betreft de (auto) ontsluiting structuur is de Zaagmolenweg de hoofdtoegang voor het plangebied. De bestaande woningen in het gebied blijven in principe en zoals nu het geval is gebruik maken van de 's Molenaarsweg. Het parkeerveld binnen het carré van het noordelijke bebouwingscluster is direct bereikbaar vanaf de Zaagmolenweg. Het parkeerterrein aan de noordzijde van het plangebied wordt bereikbaar via het 's Molenaarspad. Het bestaande pad wordt daarvoor aangepast. Het zuidelijke parkeerveld is bereikbaar via een nieuw te realiseren woonstraat langs de zuidwestzijde van het plangebied. De route langs het water is voor regulier autoverkeer niet toegankelijk.

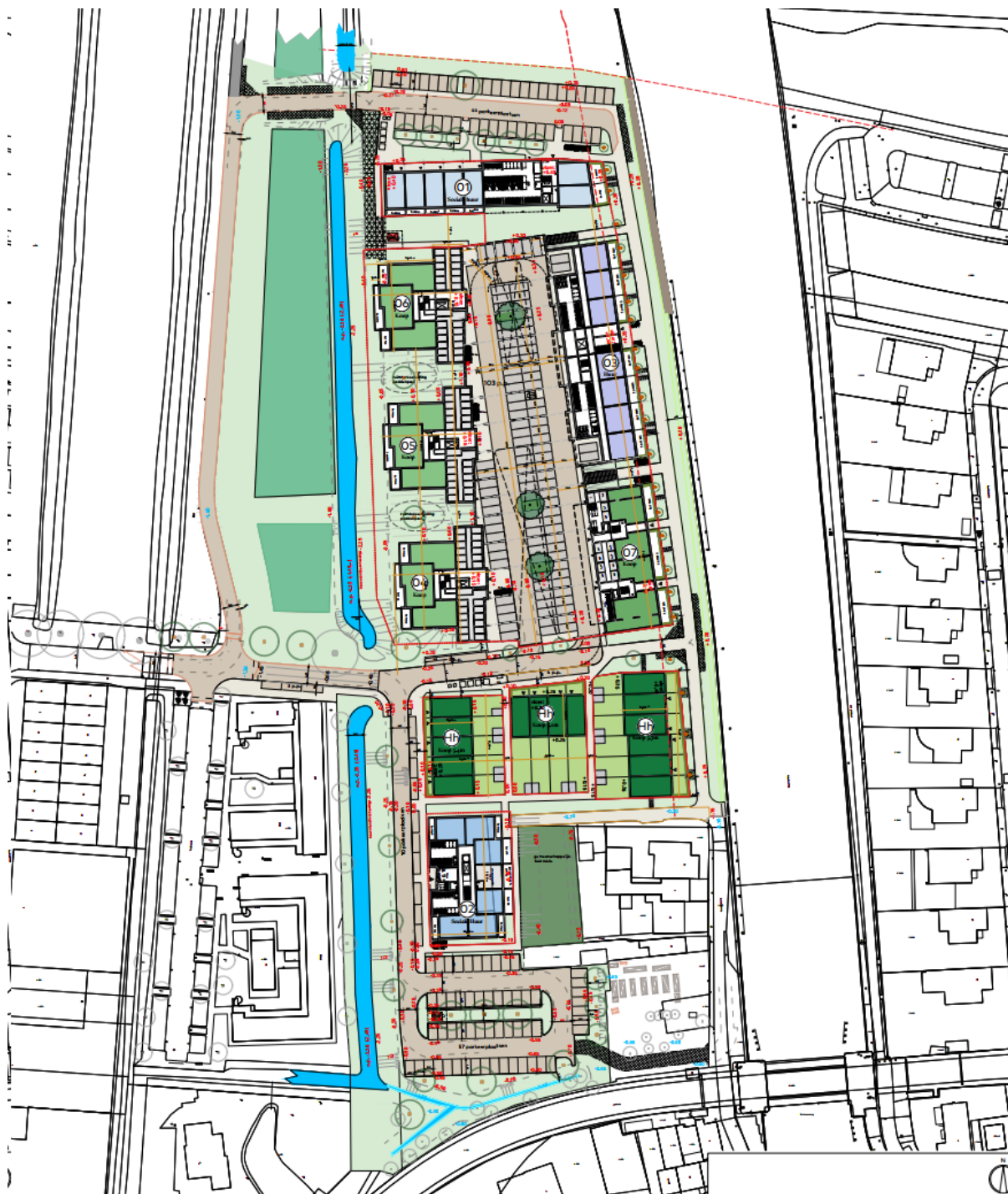
Verder is er in het zuidelijk gedeelte van het plangebied, boven de parkeerplaatsen, een mogelijkheid om een gemeenschappelijke buurttuin te realiseren. In deze buurttuin is het ook mogelijk om een schuur c.q. kas op te richten.

Ten behoeve van de (architectonische) uitwerking van het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1). Dat plan geeft indrukken en referenties voor de architectuur en het materiaalgebruik voor de zowel de te realiseren bebouwing als de onbebouwde (openbare) ruimte.

Onderstaande figuur 2.7 toont de voorgenomen invulling van het plangebied.

Opgemerkt wordt dat in de zuidoostelijke hoek van het plangebied (ten zuiden van de bestaande woningen) voorlopig nog niet gebouwd kan worden, vanwege de geldende hindercontour rondom het veevoederbedrijf Van der Bijl aan de overkant van de Oude Rijn. Op de figuur is de woningbouw in deze hoek daarom indicatief weergegeven. Deze gronden zijn in het voorliggende plan wel aangewezen voor de functie 'wonen', maar vooralsnog is geen bouwvlak opgenomen waarmee bebouwing wordt toegestaan. Ter plaatse is een calamiteitenroute voorzien.

Figuur 2.7: Voorbeeld verkaveling (bron: stedenbouwkundig c.q. inrichtingsplan, zie ook Bijlage 2)



2.4 Geldend omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het "Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn" (identificatie: /akn/nl/act/gm0484/2020/omgevingsplan), zoals gepubliceerd op 22 mei 2023 (in werking vanaf 1 januari 2024). Het plangebied valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar het definitief omgevingsplan. In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Voor het plangebied gelden de volgende ruimtelijke plannen:

- Beheersverordening "Heimanswetering, Alphen aan den Rijn 2018";

- Beheersverordening "Buitengebied Alphen West 2018";
- Beheersverordening "Cultuurhistorie" (2022);
- Bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" (2019);
- Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" (2017);
- Bestemmingsplan "Geluidzone Industrierrein Oude Rijn" (2016).

2.4.1 Beheersverordening "Heimanswetering, Alphen aan den Rijn 2018"

De Beheersverordening Heimanswetering 2018 geldt voor het noordelijke gedeelte van het plangebied. Middels de verordening zijn het bestemmingsplan Heimanswetering, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 1 maart 2007 en de regels en verbeelding van het bestemmingsplan Geluidzone Industrierrein Heimanswetering, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 13 oktober 2016 van toepassing verklaard.

Onderstaande figuur toont een uitsnede van de verbeelding. Voor het plangebied geldt de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (uit te werken) (II)" en aan de oostzijde tevens de dubbelbestemming "Waterkering". Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (uit te werken) (II)' zijn bedrijfstypen tot en met de milieucategorie 2, met daarbij-behorende voorzieningen toegestaan. Voor het bouwen ten behoeve van dit toegestane gebruik geldt een bouwverbod totdat de uitwerking door het college van burgemeester en wethouders onherroepelijk is. De dubbelbestemming 'Waterkering' ligt aan de zijde van de Heimanswetering en deze gronden zijn naast de voornoemde bestemmingen primair bestemd voor waterkering en de instandhouding en bescherming van oevers. In deze zone worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overige voorzieningen toegestaan.

Figuur 2.8: Uitsnede beheersverordening "Heimanswetering, Alphen aan den Rijn 2018"



De geldende bestemmingen staan woningbouw niet toe. De beoogde ontwikkeling in deze zone van het plangebied is op basis hiervan niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale, Alphen aan den Rijn opgesteld.

2.4.2 Beheersverordening "Buitengebied Alphen West 2018"

De beheersverordening "Buitengebied Alphen West 2018" geldt voor het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied. In deze beheersverordening is vastgelegd dat het bestemmingsplan Buitengebied Alphen West, zoals vastgesteld op 22 november 1990 van toepassing is. Onderstaande figuur toont een uitsnede van de verbeelding. Voor het plangebied gelden in hoofdzaak de bestemmingen 'Bedrijven', 'Onbebouwd erf', 'Verkeerdoeleinden' in het zuidelijk deel en de bestemmingen 'Natuurontwikkelingsgebied' en 'Fietspad' in de noordwestelijke zone. Langs de Heimanswetering aan de oostzijde geldt ook de bestemming 'Waterstaatsdoeleinden'. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming met aanduiding '(Bd)' is tevens een bakkerij met detailhandel toegestaan. Ter plaatse van 'Waterstaatsdoeleinden' zijn de gronden primair bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende andere bouwwerken van waterbouwkundige aard. Hier mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor zover de belangen van de waterstaat zulks gedogen en vooraf advies is ingewonnen bij de dijkbeheerder.

Figuur 2.9: Uitsnede beheersverordening "Buitengebied Alphen West 2018"



De geldende bestemmingen staan woningbouw niet toe. De beoogde ontwikkeling in deze zone van het plangebied is op basis hiervan niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale, Alphen aan den Rijn opgesteld.

2.4.3 Beheersverordening "Cultuurhistorie"

Op grond van de beheersverordening "Cultuurhistorie", zoals vastgesteld op 27 januari 2022, is een drietal bestemmingen relevant voor het plangebied. De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werkzaamheden' is opgenomen ter plaatse van het gehele plangebied. Op basis hiervan zijn de gronden mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. Werken en/of werkzaamheden mogen hier pas worden uitgevoerd als gemotiveerd wordt dat de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind.

In de zuidoostelijke hoek van het plangebied is de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles' opgenomen en voor een bouwwerk tevens de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken' . Laatstgenoemde beschermt specifiek twee bestaande bouwwerken/woningen in het plangebied waar een hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering aan is toegekend. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. Ook hiervoor geldt dat bouwen pas is toegestaan als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan en dit voldoende gemotiveerd is.

Voor de beoogde ontwikkeling is een motivering nodig waaruit blijkt dat de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de

cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.13 Cultureel erfgoed. Om de cultuurhistorische waarden van het ensemble en de bouwwerken te borgen, is op de Verbeelding en in de Regels van voorliggend TAM-omgevingsplan voor zowel het ensemble en het karakteristieke gebouw een gebiedsaanduiding met bijbehorende regeling opgenomen.

2.4.4 Bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie"

Het bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" is vastgesteld op 28 maart 2019. Op grond van het bestemmingsplan Parapluplan Archeologie zijn de (dubbel) bestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing in het plangebied. Volgens de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' is het niet toegestaan om diverse werken en werkzaamheden uit te voeren. Uitgezonderd zijn werken of werkzaamheden die niet dieper dan 0,3 meter onder maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 100 m² worden uitgevoerd. Voor de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' gelden dezelfde voorwaarden, met dat verschil dat deze van toepassing is bij werken of werkzaamheden kleiner dan 1.000 m². Indien niet aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan, is een omgevingsvergunning nodig. Voor het deelaspect Archeologie in dit bestemmingplan wordt verder verwezen naar paragraaf 4.13 Cultureel erfgoed.

2.4.5 Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren"

Het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" is vastgesteld op 21 september 2017. Het doel van dit bestemmingsplan is om ten aanzien van het parkeren de oude verwijzing naar de Bouwverordening in de geldende bestemmingsplannen te laten vervallen, alsmede de parkeernormen uit eerdere bestemmingsplannen te vervangen, door uniforme bepalingen vast te stellen die verwijzen naar beleidsregels voor parkeernormen. In nieuw vast te stellen bestemmingsplannen zullen deze regels vervolgens standaard worden opgenomen. Hierin is onder meer geregeld dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of gebruik van gronden pas kan worden verleend wanneer sprake is van voldoende parkeergelegenheid. De beoogde ontwikkeling dient zodoende te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor het deelaspect parkeren in dit TAM-omgevingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.3 Verkeer en vervoer.

2.4.6 Bestemmingsplan "Geluidzone Industrieterrein Oude Rijn"

Het bestemmingsplan "Geluidzone industrieterrein Oude Rijn" is vastgesteld op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn en voorziet in een aparte geluidzone voor zes industrieterreinen. Ter plaatse van het plangebied geldt de aanduiding 'geluidzone – gezoneerd industrieterrein – verwijderd'. Ter plaatse van deze aanduiding is geen gezoneerd industrieterrein gelegen. In deze zone zijn geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan. Dit bestemmingsplan vormt dan ook geen belemmering voor het toestaan van woningen in het plangebied.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft op nationaal niveau een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI beschrijft de manier waarop men op rijksniveau wil werken aan de volgende 4 prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en als laatste toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Als uitgangspunt geldt dat Nederland mooier en sterker wordt gemaakt door voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is daarbij een kernbegrip en omvat zowel ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit.

In de NOVI wordt uitgegaan van een integrale aanpak tussen overheden en maatschappelijke organisaties met meer regie vanuit het Rijk. In de NOVI geeft het Rijk de kaders en de richting aan voor zowel nationale als decentrale keuzes. Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving zowel boven- als ondergronds voorop. De NOVI onderscheidt daarbij 3 afwegingsprincipes: 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) afwentelen wordt voorkomen. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd, en waarin is aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. Tevens staat hierin een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen.

Met het oog op de klimaatbestendigheid van Nederland moeten functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgesteld op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Ook dient de infrastructuur voor energie beter te worden afgestemd op de toename van transport en opslag van duurzame energie. Daarnaast is er een opgave voor het realiseren van bronnen van duurzame energie. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij de inpassing van energie-infrastructuur aandacht vragen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving.

Om te voorzien in de grote actuele woonbehoefte is een pakket aan maatregelen voorgesteld; ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden dienen daarbij hun groene karakter te behouden. Tegelijkertijd moet het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad worden verbeterd.

Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling treft geen nationaal belang. In de basis is dit aan te merken als een ontwikkeling, waarvoor het beleid door het Rijk wordt overgelaten aan de provincie en gemeente. De ontwikkeling vindt echter wel in lijn plaats met de ambities zoals benoemd in de NOVI, zoals het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, zie hiervoor de navolgende paragraaf (toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking).

3.1.2 Instructieregels Rijk via Besluit kwaliteit leefomgeving

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Het Rijk heeft de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. Behalve het Rijk stelt ook de provincie Zuid-Holland instructieregels in de Omgevingsverordening (zie ook paragraaf 3.2.2 van deze motivering).

Relatie tot de ontwikkeling

In hoofdstuk 5 van het Bkl staan de instructieregels voor omgevingsplannen per onderwerp. Afdeling 5.1 stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De toets aan deze instructieregels vindt plaats in 2 van deze motivering. Daar waar aan de orde, zijn de instructieregels vertaald in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;

- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- bebouwingscontour jacht;
- bebouwingscontour houtkap.

Onderhavig TAM-omgevingsplan ziet niet toe op de hoofdspoorweginfrastructuur, de infrastructuur van rijkswegen of op lokale spoorwegen binnen vervoerregio's. Zodoende kan een nadere toetsing aan deze instructieregels achterwege blijven.

Voor de instructieregel met betrekking tot het lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool geldt dat artikel 5.165 Bkl het volgende bepaalt: "Als industrieel afvalwater dat niet afkomstig is van een milieubelastende activiteit die in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving is aangewezen, wordt geloosd op het openbaar vuilwaterriool, laat een omgevingsplan die lozing alleen toe, als wordt voldaan aan de eisen van bijlage I, afdeling C, bij de richtlijn stedelijk afvalwater." Dit TAM-omgevingsplan voorziet niet in een milieubelastende activiteit zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Bal.

Het plangebied van dit TAM-omgevingsplan is daarnaast niet gelegen in de bebouwingscontouren jacht en houtkap: deze zijn derhalve niet overgenomen in dit TAM-omgevingsplan en toetsing aan deze instructieregels kan achterwege kan blijven.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan. Deze hoeven niet te worden aangewend ten behoeve van de ontwikkeling die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt.

Tot slot geldt dat het plangebied op basis van het Bkl gelegen is binnen de gebiedsaanwijzing 'Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren'. Onderhavig TAM-omgevingsplan staat de realisatie van windturbines niet toe. Zodoende is geen sprake van strijd met de regels behorende bij deze gebiedsaanwijzing. Ook is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra'. Onderhavig TAM-omgevingsplan staat eveneens de realisatie van een hyperscale datacentrum niet toe. Zodoende is geen sprake van strijd met de regels behorende bij deze gebiedsaanwijzing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland (gepubliceerd 30-04-2024; in werking 01-05-2024) biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor zeven vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon. De ambities beschrijven waar Zuid-Holland naartoe wil en luiden als volgt:

- Ambitie 1: samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
- Ambitie 2: bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
- Ambitie 3: schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
- Ambitie 4: een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
- Ambitie 5: versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Ambitie 6: sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
- Ambitie 7: gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

De zeven ambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen. De beleidsdoelen omschrijven aan welke maatschappelijke opgaves de provincie Zuid-Holland werkt. Deze opgaven worden geconfronteerd met concrete omstandigheden en doelen van maatschappelijke partners. In de uitkomst van deze confrontatie komen knelpunten naar voren en ontstaan er kansen om de opgaven verder te brengen.

Ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit

De provincie heeft, samen met andere overheden, een zorgtaak voor de kwaliteit van de leefomgeving. Daartoe behoort ook het sturen op ruimtelijke ontwikkelingen: 'de juiste ontwikkeling op de juiste plek'. De provincie stuurt daarop vanuit haar provinciale belangen en heeft daarnaast een regisserende verantwoordelijkheid op het bovenlokale en gemeentelijke niveau. In de Omgevingswet is hiervoor 'de gebiedsgerichte coördinatie van de uitvoering van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen' opgenomen als provinciale taak.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden op de juiste plek, zijn ze mogelijk onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft of versterkt wordt. Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook toekomstvast (duurzaam houdbaar of bewust tijdelijk) en aantrekkelijk. Ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de waarden die objecten en gebieden hebben, maar ook de potentie om waarden tot ontwikkeling te brengen. Het zijn waarden die te maken hebben met eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, leefbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit.

Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang in relatie tot de gebiedsidentiteit. Gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verbonden worden met bestaande gebiedskenmerken.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

1. De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
2. Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
3. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Bij inpassen gaat het om een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De impact op het gebied is klein. Een aanpassing betreft een wijziging in de structuur van een gebied die aansluit bij de huidige gebiedsidentiteit. De impact op het gebied is groter. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuwe gebiedsidentiteit ontstaat. De impact van dit type ontwikkeling op een gebied is enorm. Bij transformatie is het dan ook belangrijk om goed vorm te geven aan de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke kwaliteit, met vaak ook een nieuwe identiteit.

Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij ambitie 6 van de provincie Zuid-Holland: sterke steden en dorpen in Zuid-Holland. Zuid-Holland wil een aantrekkelijke, duurzame, concurrerende toonaangevende provincie zijn, waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren in een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Dit TAM-omgevingsplan maakt een herontwikkeling mogelijk van een gebied, dat hoofdzakelijk is bestemd voor bedrijven, naar een woongebied met maximaal 225 woningen. Om te kunnen beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling passend is conform de Omgevingsvisie is bepaald wat de ruimtelijke impact is in relatie tot de gebiedsidentiteit.

Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang in relatie tot de gebiedsidentiteit. Gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik

en de verschijningsvorm. Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verbonden worden met bestaande gebiedskenmerken. Het plangebied bevindt zich aan de rand van de stad en is op dit moment ingericht als bedrijventerrein. Met de herontwikkeling naar woongebied ontstaat een nieuwe gebiedsidentiteit. In het geval van de beoogde ontwikkeling is dan ook sprake van 'transformatie' zoals beschreven in de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie. De stedenbouwkundige structuur is reeds beschreven in Hoofdstuk 2 Planbeschrijving, waarin de bestaande gebiedsidentiteit en de nieuwe ruimtelijke kwaliteit als woongebied nader is toegelicht. In het plangebied De Centrale wordt vorm gegeven aan deze nieuwe invulling, door de reeds in het kavelpaspoort opgenomen stedenbouwkundige structuur ook planologisch vast te leggen. De ontwikkeling heeft een afname van bedrijventerreinen areaal tot gevolg. In de regionale bedrijventerreinen strategie is dit echter reeds voorzien en dit sluit aan bij de ambities van provincie Zuid-Holland, dit wordt in de hiernavolgende paragraaf 3.2.2 nader toegelicht.

Conclusie

Provinciale belangen, op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, worden met deze transformatie dan ook niet negatief geraakt. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig TAM-omgevingsplan in lijn is met de ambities en richtlijnen uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen (geconsolideerde versie 18-02-2025). In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan: mag bijvoorbeeld op een bepaalde locatie een bedrijf worden uitgebreid of kan dat niet vanwege een grondwaterbeschermingsgebied. Ook staan er instructieregels in voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen.

Relatie tot de ontwikkeling

Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is onderstaand weergegeven. Hierbij wordt ingegaan op: toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen, ruimtelijke kwaliteit (beschermingscategorie), stedelijke ontwikkelingen, wonen, bedrijventerrein en vrijwaringszone provinciale vaarweg.

Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen

In paragraaf 7.3.6.a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen opgenomen. Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van artikel 7.41a dient rekening te worden gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In artikel 7.41aa is opgenomen dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen betreft. De volgende aspecten van toekomstbestendig bouwen worden volgens het tweede lid van artikel 7.41aa betrokken:

- a. de risico's van klimaatverandering;
- b. de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
- c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
- d. de mogelijkheden om de emissies van NO_x en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
- e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
- f. het versterken van de biodiversiteit; en
- g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

In paragraaf 4.12 Water wordt ingegaan op de aspecten wateroverlast, overstroming, hitte en droogte. In paragraaf 4.16 Duurzaamheid wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid, waarbij ook wordt ingegaan op de energiehuishouding van gebouwen, het versterken van de biodiversiteit en het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving. Hiermee worden gevolgen door de risico's van klimaatverandering zoveel mogelijk voorkomen. Voor wat betreft het in te zetten materieel tijdens de bouwfase geldt dat in de berekening is uitgegaan materieel met een stage klasse van IV of V (zie hiervoor ook de invoergegevens bij de

Aeriusberekening, zoals opgenomen in 4.14 Natuur van deze motivering). Verder wordt in paragraaf 4.17 Gezondheid nader toegelicht op welke wijze binnen het plangebied een gezonde en veilige leefomgeving wordt gerealiseerd. Vooruitlopend op deze paragrafen kan geconcludeerd worden dat de artikelen 7.41a en 7.41aa niet aan vaststelling van dit TAM-omgevingsplan in de weg staan.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 7.3.7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit opgenomen. De paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De noordwestelijke zone van het plangebied is aangewezen als 'beschermingscategorie 3' en gebiedstype 'buitengebied' zoals bedoeld in artikel 7.42. Een omgevingsplan voor een locatie in het Buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. In de betreffende zone van het plangebied zijn echter geen wijzigingen voorzien. Conform de feitelijke situatie wordt deze zone bestemd voor groen en verkeer. Hierdoor mag worden aangenomen dat de ruimtelijke kwaliteit voldoende beschermd is en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

In artikel 7.43, 43a en 43c wordt het soort ruimtelijke ontwikkeling onderscheiden en de wijze waarop per soort ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit dient te worden gewaarborgd. Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vinden daarom primair plaats binnen BSD. Ingevolge artikel 7.43c geldt dat een omgevingsplan alleen kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als 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. Conform artikel 7.43d geldt dat voor zover een omgevingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, deze een zorgvuldige afweging over de locatiekeuze moet bevatten. In relatie tot het plangebied geldt dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals opgenomen in het kavelpaspoort, zijn geborgd in de verbeelding en regels van dit TAM-omgevingsplan. De ruimtelijke kwaliteit is hiermee voldoende geborgd. De locatie leent zich goed voor een woningbouwontwikkeling, als uitbreiding op de bestaande bebouwde kom. Gelet op de woningschaarste is de locatie een logische keuze.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 7.3.8 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen opgenomen. Op basis van artikel 7.44 dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt rekening te houden met de op de behoefteramingen van Gedeputeerde Staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit de instemming met of vaststelling van regionale bestuurlijke afspraken door Gedeputeerde Staten of uit een door Gedeputeerde Staten openbaar gemaakt document. De regionale bestuurlijke afspraken bevatten een uitwerking van de in de provinciale Omgevingsvisie genoemde doelstellingen. De provincie heeft als doelstelling uitgesproken om tot 2030 bijna 250.000 woningen te bouwen en hiervan dient zo veel als mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Voor de kwantitatieve behoefte geldt verder dat in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland' (2023) een totale regionale woningbehoefte is vastgesteld van 30.500 nieuwe woningen in de periode tot 2030. Specifiek voor de subregio Oost, waar Alphen a/d Rijn en daarmee het plangebied in is gelegen, gaat het om 9.500 – 11.000 woningen. Voor de kwalitatieve behoefte geldt dat wordt voorzien in een mix van segmenten, te weten: minimaal 35% sociale huur, minimaal 20% middeldure huur of koop, circa 20% betaalbaar tot NHG-grens en maximaal 25% boven de NHG-grens. Op deze wijze wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Alphen a/d Rijn. Op basis van artikel 7.45 dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de motivering in te gaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.2 Laddertoets is deze toetsing opgenomen.

Op basis van artikel 7.45b dient een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen, rekening te houden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en dient het plan bij te dragen aan een goede woon- en leefomgeving. Hierbij dienen ook de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen betrokken te worden. Zoals hiervoor reeds is toegelicht, wordt een divers aanbod aan woningtypes gerealiseerd. Het realiseren van een gezonde fysieke leefomgeving staat bij de voorgenomen ontwikkeling centraal. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting in paragraaf 4.16 Duurzaamheid en 4.17 Gezondheid van deze motivering.

Artikel 7.45c bepaalt verder dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid en in artikel 7.45ca is bepaald dat ook de mogelijkheden voor het bevorderen van de biodiversiteit moeten worden betrokken. In paragraaf 4.3 Verkeer en vervoer van deze motivering is ingegaan

op de verkeersgeneratie- en afwikkeling als gevolg van dit plan en in paragraaf 4.14 Natuur en paragraaf 4.16 Duurzaamheid is ingegaan op de kansen voor biodiversiteit. Zodoende is in dit plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de bereikbaarheid en de kansen voor biodiversiteit.

In artikel 7.45f is een parkeernorm voor nieuwe sociale huurwoningen opgenomen. Blijkens het tweede lid van artikel 7.45f geldt deze parkeernorm niet, als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren is vastgesteld. De gemeente kent specifiek parkeerbeleid en hier wordt in paragraaf 4.3 Verkeer en vervoer nader op ingegaan. De opgenomen parkeernorm in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is gelet op voorgaande niet van toepassing.

Provinciale vaarwegen

De oostelijke strook van het plangebied is aangewezen als 'Vrijwaringszone provinciale vaarweg'. Op grond van artikel 7.77 moet een omgevingsplan voor een gebied binnen de vrijwaringszone provinciale vaarwegen rekening houden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de vlote en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten; en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Op de Verbeelding is ter plaatse van deze zone een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen om de waterstaatkundige belangen te borgen. Bovengenoemde belemmeringen worden daarmee in voldoende mate voorkomen.

Bedrijventerrein

Een groot deel van het plangebied is aangewezen als 'Bedrijventerrein'. Conform artikel 7.52 zijn deze gronden in beginsel bedoeld voor bedrijven met bijbehorende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein en dat wijziging naar andere activiteiten dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de motivering op welke wijze binnen de regio compensatie van de toegedeelde functies van bedrijventerrein zal plaatsvinden of al heeft plaatsgevonden. Compensatie is nodig in de volgende gevallen:

- a. een bedrijventerrein met een in een milieuzonering vastgelegde gebruiksruimte voor geluid en geur van een geluidruimtezone 2 en een geurruimte zone 2, of milieucategorie 3, en een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
- b. een bedrijventerrein met de hoogst mogelijke in een milieuzonering vastgelegde gebruiksruimte voor geluid en geur, of milieucategorie 4 of hoger;
- c. een geluidgezoneerd bedrijventerrein; en
- d. een watergebonden bedrijventerrein.

De voor bedrijven bestemde gronden die worden herontwikkeld naar wonen, bedragen bedragen in totaal meer dan 1 hectare. Het betreft echter grotendeels bedrijventerrein waar maximaal milieucategorie 2 is toegestaan en een deel, kleiner dan 1 hectare, waar maximaal milieucategorie 3 is toegestaan. De transformatie van het gebied is voorzien en opgenomen in de Regionale bedrijventerreinstrategie. Deze is eind 2024 aanvaard door Gedeputeerde Staten van Zuid- Holland. Daarin is vastgelegd dat de vervangsopgave 0 hectare bedraagt.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten van de Zuid Hollandse Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale omgevingsagenda 2040 en Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

De Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland (ROA, 11 juni 2021) bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevend keuzes voor de toekomst. De verschillende ruimte-vragende activiteiten in Holland Rijnland zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dat leidt tot de integrale hoofdopgave: zoeken naar balans.

De regio Holland Rijnland wil hoogwaardig en duurzaam verstedelijken en knooppunten versterken. Investerings in de OV-knoop Leiden zijn cruciaal voor de ontwikkeling van Holland Rijnland. In combinatie met de verdere verstedelijking verrijkt de regio de kwaliteiten van het diverse landschap in Holland Rijnland in het stedelijk en landelijk gebied: cultuurhistorie en -erfgoed, recreatie en toerisme, gezondheid, circulaire economie, natuur. Dit wil zeggen dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling slim moet worden ingepast en aan de slag moet worden gegaan met de meervoudige transitieopgaven: verduurzaming van de land- en tuinbouw,

versterken van de biodiversiteit, klimaatadaptatie, waterbeheer en de energievoorziening. Innovatiekracht is een belangrijke voorwaarde voor de gewenste brede regionale ontwikkeling.

Relatie tot de ontwikkeling

In de Regionale omgevingsagenda is opgenomen dat op het gebied van verstedelijking gewerkt dient te worden aan nationaal en internationaal opererende kennisclusters, flinke woningbouwopgaven en bereikbaarheid. Daarbij dient de lange termijn in het vizier gehouden te worden: de bestaande verstedelijkingsafspraken worden gerespecteerd en daarnaast wordt voor de middellange en lange termijn gezocht naar aanvullende oplossingen. Gemeenten dienen daarnaast de woningbouw aantallen te realiseren, die zijn vastgelegd in de planlijst woningbouw 2020 Holland Rijnland. Bij nieuwbouw is daarnaast klimaatbestendig bouwen een belangrijk aandachtspunt.

Voor de kwantitatieve behoefte geldt dat in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland' (2023) een totale regionale woningbehoefte is vastgesteld van 30.500 nieuwe woningen in de periode tot 2030. Specifiek voor de subregio Oost, waar Alphen a/d Rijn en daarmee het plangebied in is gelegen, gaat het om 9.500 – 11.000 woningen. De realisatie van maximaal 700 woningen in het plangebied levert gelet op voorgaande een bijdrage aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio Holland Rijnland en de gemeente Alphen a/d Rijn. Daarnaast wordt uitgebreid aandacht besteed aan klimaatadaptief bouwen. Een nadere toelichting hierop is terug te vinden in paragraaf 4.16 Duurzaamheid van deze motivering.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef!"

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad Alphen aan den Rijn de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn "Groene gemeente met lef!" (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie-document waarin de langetermijnkeuzes van de gemeente zijn beschreven voor de fysieke leefomgeving. De gemeente Alphen richt zich daarbij op ontmoeten en verbinden, duurzaam en groen en vitaal wonen en leven. De omgeving is alles buitenshuis, dus alles wat nodig is om te wonen, te werken, te leren en te ontspannen of sporten. Het gaat bijvoorbeeld over lucht en water, wegen en gebouwen.

De omgevingsvisie gaat uit van 5 integrale ontwikkelrichtingen/thema's, waarvan de gemeente de ambitie heeft gesteld deze thema's zo goed mogelijk uit te voeren. De volgende 5 thema's komen aan bod in de Omgevingsvisie:

1. gezonde vergroening;
2. samen sterker;
3. waardevol buitengebied;
4. landschappelijke verstedelijking;
5. duurzaam ondernemen.

Binnen de vijf thema's zijn vervolgens een aantal doelen gesteld om de ambities per thema te bereiken.

Relatie tot de ontwikkeling

Het initiatief dat met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, kent diverse raakvlakken met de thema's en bijbehorende doelen. In het kader van het thema 'landschappelijke verstedelijking' integreert de gemeente opgaven met betrekking tot bijvoorbeeld woningbouw, landschappelijke ontwikkeling van integrale stadsranden met ruimte voor klimaatadaptatie, natuur en energie. Ambities zijn onder andere om meer kwalitatief hoogwaardige en diverse leefomgevingen te creëren en ook voldoende bereikbare woningen voor diverse doelgroepen te stimuleren. Meer kwalitatief hoogwaardige en diverse leefomgevingen worden gezocht, onder andere door een versterking van gemengd stedelijk gebied met Rijnhaven & Gnephoek. In het kader van 'gezonde vergroening' is de ambitie onder meer een groener en gezonder milieu, verduurzaming gebouwde omgeving en klimaatadaptievere omgevingen. De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een versterking van het stedelijk gebied in een groen en gezond milieu. De ontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan de doelstellingen en ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie 2021 - 2025

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 de Alphense 'Woonvisie 2021 – 2025' vastgesteld en op 24 november 2022 het Addendum Woonvisie 2021 vastgesteld en toegevoegd. Daarin is de visie voor de komende vier jaar op het woonbeleid neergelegd. De gemeente Alphen aan den Rijn wil zich ontwikkelen tot een knooppunt van landschap en stad met vitale kernen. Door de toenemende druk op de woningmarkt in zowel de grotere kernen als de dorpen komt de vitaliteit van de gemeente onder druk te staan. Ook zorgt de schaarste op de woningmarkt ervoor dat niet iedereen een passende woning kan vinden. Door de strategische ligging in het Groene Hart is de gemeente een populaire woonplek voor jonge gezinnen. Dit verhoogt de druk verder en zorgt voor verdringing van woningzoekenden die nog geen plek hebben, zoals starters op de woningmarkt. Dit vraagt daarom snel extra woningen in alle kernen van de gemeente. Naast de druk op de markt zijn er ook nieuwe opgaven rond van wonen en zorg, nieuwe doelgroepen die zich aandienen, en het verduurzamen en klimaatadaptief maken van de bestaande woningvoorraad. Om adequaat in te kunnen spelen op deze opgaven stelt de gemeente prioriteiten:

1. Snel realiseren van extra woningen.
2. Doorstroming stimuleren voor passend wonen.
3. Flankerende inzet voor een betere woningmarkt.

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

1. Voldoende bereikbare woningen.
2. Aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met een zorgvraag.
3. Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking.
4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Relatie tot de ontwikkeling

Om de verwachte groei te realiseren is tot 2030 toevoeging van jaarlijks 455 tot 530 woningen nodig. Er is echter ook sprake van een inhaalvraag die de druk op de woningmarkt dusdanig doet toenemen. Dit leidt ertoe dat extra nieuwbouw tot minimaal 600 woningen per jaar op de korte en middellange termijn van belang is om de markt af te koelen en de huishoudensgroei vanuit de gemeente zelf en de regio te faciliteren. Met het realiseren van maximaal 225 woningen in het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen binnen de gemeente.

In de woonvisie is de kwalitatieve behoefte per kern tot 2030 inzichtelijk gemaakt. Voor Alphen aan den Rijn (stad) gelden de volgende uitgangspunten:

- 30% sociaal;
- 20% middelduur (middenhuur < €1.000; goedkope koop € < 250.000);
- 15% betaalbare koop (<€325.000).

De beoogde ontwikkeling voorziet in een gevarieerd programma, met minimaal 35% sociale huur en circa 20% middeldure huur of koop. Aan de uitgangspunten wordt zodoende (ruim) voldaan. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend TAM-omgevingsplan past binnen de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en levert een bijdrage aan de thema's waar de Woonvisie 2021 – 2025 op inzet.

3.4.3 Doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn 2022

Wat betreft de huur- en koopprijzen zal voldaan moeten worden aan de 'Doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn 2022'. Zo dient de aanvang huurprijs voor sociale huurwoningen te voldoen aan het bepaalde in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Voor middenhuur bedraagt de aanvangshuurprijs tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste 1.000,-. Artikel 2 van de verordening stelt dat deze huurprijs jaarlijks per 1 januari geïndexeerd mag worden. Artikel 5 van de verordening stelt het volgende: 'Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven' en 'Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven'. In aanvulling op het vorenstaande is naar aanleiding van een addendum op de Alphense Woonvisie (zie paragraaf 3.4.2) besloten dat het minimale aandeel sociale huurwoningen in een plan, wordt verhoogd van 25% naar 30%.

Relatie tot de ontwikkeling

Er zal voldaan worden aan de doelgroepenverordening, voor wat betreft de huur- en koopprijzen. Voor het aandeel te realiseren sociale huurwoningen (30%) geldt dat hier ruim aan voldaan wordt met de beoogde 35% sociale huurwoningen in het plangebied. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke doelgroepenverordening woningbouw.

Hoofdstuk 4 Gevolgen (milieu- en omgevingsaspecten)

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kaders

Juridische kaders

Onder de Omgevingswet geldt een plan-m.e.r.-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het planMER brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het planMER ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

Of sprake is van een kaderstellend plan voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit blijkt uit bijlage V van het Omgevingsbesluit.

4.1.2 Toetsing

Het initiatief betreft een ontwikkeling die valt onder "Projecten" uit kolom 1 (namelijk: J11: stedelijk ontwikkelingsproject) van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een m.e.r.-beoordeling is in dat geval op basis van de Omgevingswet verplicht.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is daarom een mer-beoordeling opgesteld, waarbij achtereenvolgens wordt ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project, en de kenmerken van het potentiële effect:

Kenmerken van het project

De omvang van het project

In de nieuwe situatie zullen 225 woningen (voornamelijk appartementen) gerealiseerd op een totaal oppervlakte van circa 2,6 hectare. Tevens vindt de inrichting van tuinen en de openbare ruimte plaats, waaronder verharding en groenvoorziening.

De cumulatie met andere projecten

De projectlocatie is één van de inbreidingslocaties in de stad Alphen aan den Rijn die worden onderzocht ten behoeve van woningbouw. Indien alle inbreidingslocaties worden benut dan kan dit een cumulatief effect hebben. Onderzoek kan noodzakelijk zijn.

Er zijn recent woningen tussen de planlocatie en de Zaagmolenweg gerealiseerd. Conform de EU-richtlijn moeten dergelijke goedgekeurde en gerealiseerde projecten worden meegewogen in een mer-beoordelingsbesluit. Voor de gerealiseerde woningen tussen het plangebied en de Zaagmolenweg is destijds een afweging van de milieueffecten gemaakt. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn toen uitgesloten. De cumulatie met voorliggend plan is verwaarloosbaar.

Daarnaast is er een planvoornemen voor grootschalige woningbouw in de Gnephhoek, direct naast de locatie. De herontwikkeling van 's Molenaarsweg en de voorgenoemde tijdelijke woningen naast de Zaagmolenweg moeten worden opgenomen in de plan-MER die wordt opgesteld voor de Gnephhoek. Op die manier wordt de cumulatie voldoende geborgd.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Dit betreft het gebruik van bouwmaterialen tijdens de bouw. Bijzondere effecten zijn hierbij niet te verwachten.

Verontreiniging en hinder

Door de realisering van de woningen en het extra autoverkeer, zal enige uitstoot van CO2 en luchtverontreiniging plaats vinden.

Risico van ongevallen

Het plan veroorzaakt geen risico op zware ongevallen en/of rampen, alsmede risico's voor de menselijke gezondheid.

Plaats van het project

Het bestaande grondgebruik

De locatie ligt grotendeels op de voormalig bedrijfslocatie van een asfaltcentrale. Het maakte planologische

onderdeel uit van het bestemmingsplan Heimanswetering. Maar was geen onderdeel van het betreffende en gelijknamige bedrijfsterrein. Het bestemde bedrijventerrein neemt af.

Het opname vermogen van het natuurlijke milieu

De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen. Er wordt geen stikstofdepositie op gevoelige en beschermde natuurgebieden veroorzaakt.

Kenmerken van het potentiële effect

Het betreft nieuwbouw van 225 woningen. Het effect is minimaal. De nieuwbouw zal (minimaal) voldoen aan de energienormen vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) . Effecten zijn niet complex.

Bereik van het effect (Geografisch en grootte getroffen bevolking)

Het effect van aanlegfase en de gebruiksfase van dit plan beperkt zich tot de lokale omgeving (stad Alphen aan den Rijn).

Grensoverschrijdend karakter

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling hebben geen grensoverschrijdend karakter.

Orde van grootte en complexiteit effect

De effecten zijn beperkt en niet complex van aard.

Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect

Het effect van realisatie van de woningen is tijdelijk. Het effect van het gebruik van de woningen is langdurig. Het project kan in theorie worden teruggebracht naar het huidige gebruik.

Beoordeling

Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het opstellen van een milieueffectrapportage is daardoor niet noodzakelijk. Wel moet deze woningbouwontwikkeling worden meegenomen in de plan-MER van woningbouwproject Gnephoeck, omdat sprake is van cumulatie. Op die manier wordt de cumulatie voldoende geborgd.

4.1.3 Conclusie

Het omgevingsplan biedt een ruimtelijk kader voor activiteiten die zijn opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen echter worden uitgesloten. Het opstellen van een milieueffectrapportage is daardoor niet noodzakelijk. Wel moet deze woningbouwontwikkeling worden meegenomen in de plan-MER van woningbouwproject Gnephoeck, omdat sprake is van cumulatie.

4.2 Laddertoets

4.2.1 Kaders

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de motivering een onderbouwing op te nemen van de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en

- b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.2 Toetsing

Met voorliggend plan worden maximaal 225 toegevoegd in bestaand stedelijk gebied. Gelet op de omvang is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De provincie heeft als doelstelling uitgesproken om tot 2030 bijna 250.000 woningen te bouwen en hiervan dient zo veel als mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Voor de kwantitatieve behoefte geldt dat in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland' (2023) een totale regionale woningbehoefte is vastgesteld van 30.500 nieuwe woningen in de periode tot 2030. Specifiek voor de subregio Oost, waar Alphen a/d Rijn en daarmee het plangebied in is gelegen, gaat het om 9.500 – 11.000 woningen.

Voor de periode 2022 t/m 2029 is nu een aantal van 10.797 woningen geprogrammeerd in regio Oost. Alphen aan den Rijn levert met 6.000 geprogrammeerde woningen een bijdrage aan die opgave. Het plangebied is als locatie 'Asfaltcentrale' opgenomen in de provinciale planlijst van de provincie. Er wordt met het plan gerekend in die totale programmering.

Daarnaast is het plan opgenomen in de Woondeal als sleutelproject voor Alphen aan den Rijn. De woondeal is getekend door het ministerie, provincie en de gemeenten van Holland Rijnland. Met partijen is afgesproken dat o.a. deze sleutelprojecten worden gerealiseerd en ook de eerdergenoemde aantallen.

Voor de kwalitatieve behoefte geldt dat specifiek voor deze ontwikkeling is een koop- en ontwikkelingsovereenkomst is gesloten, waarin is bepaald dat 35% van het totaal aantal te realiseren woningen in het sociale huursegment dienen te worden gerealiseerd, 20% in het middeldure segment (15% huur en 5% koop) en 15% in het betaalbare koopsegment. Op deze wijze wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Alphen aan den Rijn, zoals dat is opgenomen in de Woonvisie.

Het voorliggende plan levert een waardevolle en onmisbare bijdrage aan de woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

4.3 Verkeer en vervoer

4.3.1 Kaders

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

Structuurvisie verkeer en vervoer

Op 6 mei 2013 is de structuurvisie Verkeer en Vervoer vastgesteld door de gemeente Alphen aan den Rijn. Het Alphense verkeers- en vervoersbeleid wordt vastgelegd in een nieuw Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) die uit twee delen bestaat: deze Structuurvisie (beleidsdeel) en de hierna op te stellen Realisatiestrategie (uitwerkingsdeel). In deze Structuurvisie wordt een integrale visie op de interne en de externe bereikbaarheid van Alphen aan den Rijn gegeven en de wijze waarop het wegennet Duurzaam Veilig wordt ingericht. Het doel van deze structuurvisie is; "Het op basis van het scenario Stadsring richting geven aan duurzame mobiliteit in 2025 met een optimale mix tussen bereikbaarheid, ruimtelijke en milieukwaliteit en leefbaarheid".

Gemeentelijk beleid

Op 10 juli 2025 stelde gemeenteraad van Alphen aan den Rijn het 'Parkeerbeleid 2025' vast. Op basis van het nieuwe beleid bestaat de mogelijkheid het oude beleid (Beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020) voort te zetten, voor plannen die voor de voornoemde datum in ontwikkeling waren.

4.3.2 Toetsing

4.3.2.1 Parkeren

Auto

Zoals hiervoor in paragraaf 4.3.1 beschreven, stelde op 10 juli 2025 de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn het 'Parkeerbeleid 2025' vast. Op basis van het nieuwe beleid bestaat de mogelijkheid het oude beleid (Beleid

parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020) voort te zetten, voor plannen die voor de voornoemde datum in ontwikkeling waren. Het voorliggende plan en het daarop gebaseerde ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan gaan uit van het Beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020. Aanpassing naar de nieuwe normering is nadelig voor het reeds in gang gezet (ontwerp)proces en daarover reeds gemaakte afspraken. Om die reden blijft het beleid uit 2020 het toetsingskader.

In het plangebied wordt in de nieuwe situatie deels in het openbare gebied geparkeerd en deels op (mandelig) privéterrein. Het parkeerterrein dat is gelegen in de carré van appartementen wordt (mandeling) privéterrein met 98 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn twee grotere centrale openbare parkeerruimtes aan de noord en zuidzijde van het plangebied voorzien en is tot slot voorzien in een aantal langs- en haaksparkerplekken langs de ontsluitingsstructuur.

Voor de nieuw te realiseren woningen in het plangebied is een parkeerbalans opgesteld (bijlage 3) op basis van de normen zoals vastgelegd in het Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020, gemeente Alphen aan den Rijn (vastgesteld 24 september 2020). Daarin is op basis van het beoogde woningbouwprogramma de parkeerbehoefte voor de nieuw te realiseren woningen berekend. In de basis is er ruimte nodig voor afgerond 217 parkeerplaatsen. Hiervan worden er 98 in het (mandelig) privéterrein gerealiseerd, de overige parkeerruimte ligt in het openbare gebied. Er is fysiek en planologisch voldoende ruimte om daar de 119 parkeerplaatsen te realiseren. Een indicatieve inrichting van de openbare ruimte is weergegeven in figuur 2.7.

Tot slot is in de regels van dit TAM-omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die bepaalt dat bij een omgevingsvergunningaanvraag voor het wijzigen van gebruik dan wel het bouwen van een bouwwerk, aangetoond moet worden dat in voldoende parkeergelegenheid conform de normen zoals vastgelegd in het Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 wordt voorzien. Deze normen zijn ook als bijlage bij de planregels opgenomen.

Fiets

Op basis van het Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020, gemeente Alphen aan den Rijn (vastgesteld 24 september 2020) dient ook voldoende rekening te worden gehouden met fiets parkeren. In de basis gaat het beleid uit van gebouwde (collectieve) voorzieningen bij appartementencomplexen en voor het overige stalling op eigen terrein.

In het kader van de planontwikkeling is een ontwerp opgesteld waarin per gebouw de fietsparkeervoorzieningen zijn opgenomen. Het plan voorziet in de realisatie van 225 woningen. Voor het fietsparkeren zijn twee typen oplossingen uitgewerkt. Het merendeel van de bewonersfietsen wordt gestald in de bijbehorende bergingen. Daarnaast wordt voor een beperkt aantal fietsen stallingsruimte op maaiveldniveau gerealiseerd. Voor bezoekers worden openbaar toegankelijke fietsparkeerplaatsen op maaiveldniveau aangelegd.

Ten behoeve van de ontwikkeling bij De Centrale is per gebouw de fietsparkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt, zie hiervoor figuur 4.1 en Bijlage 4 bij deze motivering. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen bewoners- en bezoekersparkeren. De geldende normatieve fietsparkeernorm is hierbij als uitgangspunt gehanteerd.

Figuur 4.1: fietsparkeerbehoefte per gebouw

Gebouw	Doelgroep	Parkeerbehoefte
1	Bewoners Bezoekers	106 fietsplekken 22 fietsplekken
2	Bewoners Bezoekers	52 fietsplekken 11 fietsplekken
3	Bewoners Bezoekers	90 fietsplekken 18 fietsplekken
4	Bewoners Bezoekers	84 fietsplekken (75 in berging en 9 op maaiveld) 17 fietsplekken (in openbaar gebied)
5	Bewoners Bezoekers	84 fietsplekken (75 in berging en 9 op maaiveld) 17 fietsplekken (in openbaar gebied)
6	Bewoners Bezoekers	84 fietsplekken (75 in berging en 9 op maaiveld) 17 fietsplekken (in openbaar gebied)
7	Bewoners Bezoekers	55 fietsplekken (33 in berging) 9 fietsplekken
Herenhuizen	Bewoners Bezoekers	90 fietsplekken (op eigen terrein) 15 fietsplekken

Ter borging hiervan zijn in de regels van dit plan beoordelingsregels opgenomen ten aanzien van (fiets)parkeren.

4.3.2.2 Verkeersgeneratie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkeersstudie uitgevoerd, zie bijlage 5. Daarin is ook de verwachte verkeersgeneratie van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Op basis van het beoogde programma is aan de hand van CROW-kengetallen de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt, zie onderstaande figuur.

Figuur 4.2: Verwachte verkeersgeneratie (bron: verkeersstudie, zie bijlage 5)

Woontype	Gehanteerde woontypologie CROW	Aantal	Gem. verkeersgeneratie	Gem. mvt/p.e.
Sociale huur (<50m2)	Huur appartement (midden/goedkoop incl. sociale huur)	79	3,6	284,4
Middenhuur <50m2)	Huur appartement (midden/goedkoop incl. sociale huur)	45	3,6	162
Koop appartement(75m2)	Koop appartement goedkoop	48	4,9	235,2
Koop appartement (95-115m2)	Koop (appartement midden)	27	5,6	151,2
Koop appartement (100-135m2)	Koop (appartement duur)_	11	7,1	78,1
Koop herenhuizen (130-155)	Koop, duur	15	7,1	106,5
Totaal weekdag		225		1.017
Totaal werkdag		225		1.129

Uit bovenstaande figuur volgt dat de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de beoogde ontwikkeling circa 1.000 per etmaal op een weekdag en circa 1.150 mvt/etmaal op een werkdag bedraagt.

4.3.2.3 Verkeersafwikkeling

In de uitgevoerde verkeersstudie, zie bijlage 5, is ingegaan op de huidige verkeersstructuur en afwikkeling hiervan. Daarbij is gebruik gemaakt van het verkeersmodel om de impact van de ontwikkeling te bepalen. Daaruit volgt dat de ontwikkeling directe gevolgen heeft voor het omliggende wegennet door verandering van de verkeersintensiteiten. Ter plaatse van de Gnephoek en 's Molenaarsbrug zal sprake zijn van het maximaal wenselijke voor erftoegangswegen met fietsers op de rijbaan. Desondanks is dit acceptabel. De breedte van de wegvakken maakt het mogelijk dat sprake is van een veilige inrichting. Daarbij zijn er in 2022 reeds maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te vergroten. Daarnaast wordt de Zaagmolenweg passend ingericht, onder andere door snelheidsremmende maatregelen en de aanleg van een trottoir.

Op kruispuntniveau is op basis van de berekende verzadigingsgraden uit het verkeersmodel bekeken welke kruispunten nader onderzoek wensen. Het kruispunt Zaagmolenweg – Gnephoek is getoetst op basis van het intensiteitscriterium van Slop. Op dit kruispunt worden gegeven de verwachte intensiteiten geen problemen voorzien. De besproken voorrangskruispunten en rotondes van de Maximabrug en Burg. Bruins Slotsingel hebben voldoende laadvermogen om de verwachte toename te verwerken. Voor de verkeersregelininstallaties langs de Eisenhowerlaan en de Leidse Schouw geldt een ander verhaal; hier zijn enkele verkeersregelininstallaties die in de toekomst tegen hun capaciteitsgrenzen aanlopen. Het daadwerkelijke planeffect van De Centrale is hierop betrekkelijk gering, veelal circa 1 a 2%. In de toekomstsituatie dienen er maatregelen getroffen te worden aan deze regelininstallaties, dit staat echter los van de ontwikkeling van De Centrale. Voor de VRI's op de Leidse Schouw lijkt een lokale kruispuntoplossing voor de hand te liggen; voor de VRI's op de Eisenhowerlaan dient gekeken te worden naar eventuele overstijgende oplossingen.

Ten aanzien van het langzaam verkeer is de planlocatie redelijk verbonden. Omdat de 's Molenaarsweg niet geschikt en gewenst is als extra ontsluiting, biedt dit kansen om deze weg primair voor langzaam verkeer te gebruiken. Een aansluiting met de recreatieve route is een eventuele koppelkans. De huidige ontsluiting van het nieuwe buurtje (Zaagmolenweg) is ingericht als een typische weg voor bedrijvigheid. Met komst van extra woningen dient de inrichting aangepast te worden, zodanig dat deze ook voor langzaam verkeer van en naar de nieuwe woonwijk veilig is. Aandacht vraagt de toegenomen intensiteiten op de Gnephoek, 's Molenaarsbrug en Churchilllaan voor het langzaam verkeer en eventuele kansen om nieuwe verbindingen te realiseren primair

voor fietsers en voetgangers (o.a. oeververbinding Oude Rijn).

Voorzieningen voor het openbaar vervoer zijn binnen de normen ten aanzien van halte-afstanden reeds aanwezig. Wel zijn er mogelijkheden om de verbinding richting haltes en stations te verbeteren, bijvoorbeeld in de vorm van de realisatie van een wandelpad (richting de bushalte op de Gnephhoek) en/of een extra versnelde oeververbinding richting het station.

4.3.2.4 Verkeersveiligheidssituatie

Uit de uitgevoerde verkeersstudie volgt dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling sprake blijft van een verkeersveilige situatie. Met het oog op de bereikbaarheid van het plangebied is in afstemming met de veiligheidsregio bepaald om in aanvulling op de reguliere ontsluiting via de Zaagmolenweg een calamiteitenroute te realiseren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de 's Molenaarsweg en wordt direct ten noorden van de 's Molenaarsbrug een calamiteitenverbinding gemaakt met het daar geprojecteerde parkeerterrein.

Verder is, mede naar aanleiding van participatie in het kader van de herinrichting van de Zaagmolenweg, besloten dat ten behoeve van een veilige ontsluiting een voetpad en fietssuggestiestrook dient te worden gerealiseerd en als zodanig in stand moet worden gehouden. Het exacte ontwerp is nog niet bekend, maar de benodigde afmetingen van het voetpad en de fietssuggestiestrook wel. Hiertoe is in de regels van dit TAM-omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.4 Activiteiten en milieuzonering

4.4.1 Kaders

Juridische kaders

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit ('Mba'). Door aanwezigheid van bedrijven kan mogelijk hinder voor de omgeving ontstaan met betrekking tot met name de milieuaspecten geluid en geur.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Bedrijfsactiviteiten moeten worden getoetst aan het Besluit activiteiten leefomgeving. De brochure Activiteiten en milieuzonering (VNG, 2024) geeft daarnaast richtafstanden voor de ruimtelijke inpasbaarheid van nieuwe initiatieven, per type bedrijvigheid, voor geur en geluid. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot 3 groepen met bijbehorende aanpak, namelijk:

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij bedrijven
- Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies
- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen

De richtafstanden in Activiteiten en milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals woningen. De richtafstanden in Activiteiten en milieuzonering zijn geclassificeerd in zones voor geluid en geur. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden uit de VNG richtlijn opgenomen. De afstanden gelden voor rustige woonwijken en rustige buitengebieden. Indien sprake is van gemengd gebied dan mag de richtafstand met één afstandsstep worden verkleind.

Tabel 4.1: Richtafstanden volgens VNG richtlijn

Zone geur	Zone geluid	Minimale afstand (meter)
FM*	FM*	10
1	1	30
2	2	50
3	3	100
4	4	200

*FM: Geschikt voor Functiemenging

Veehouderijen

Voor veehouderijen gelden, in aanvulling op richtafstanden in de publicatie Activiteiten en milieuzonering, ook specifieke instructieregels in paragraaf 5.1.4.6 Bkl. Hierbij gaat het specifiek om regels ter voorkoming van

geurhinder. In deze paragraaf zijn zowel geurnormen als afstandseisen opgenomen.

4.4.2 Toetsing

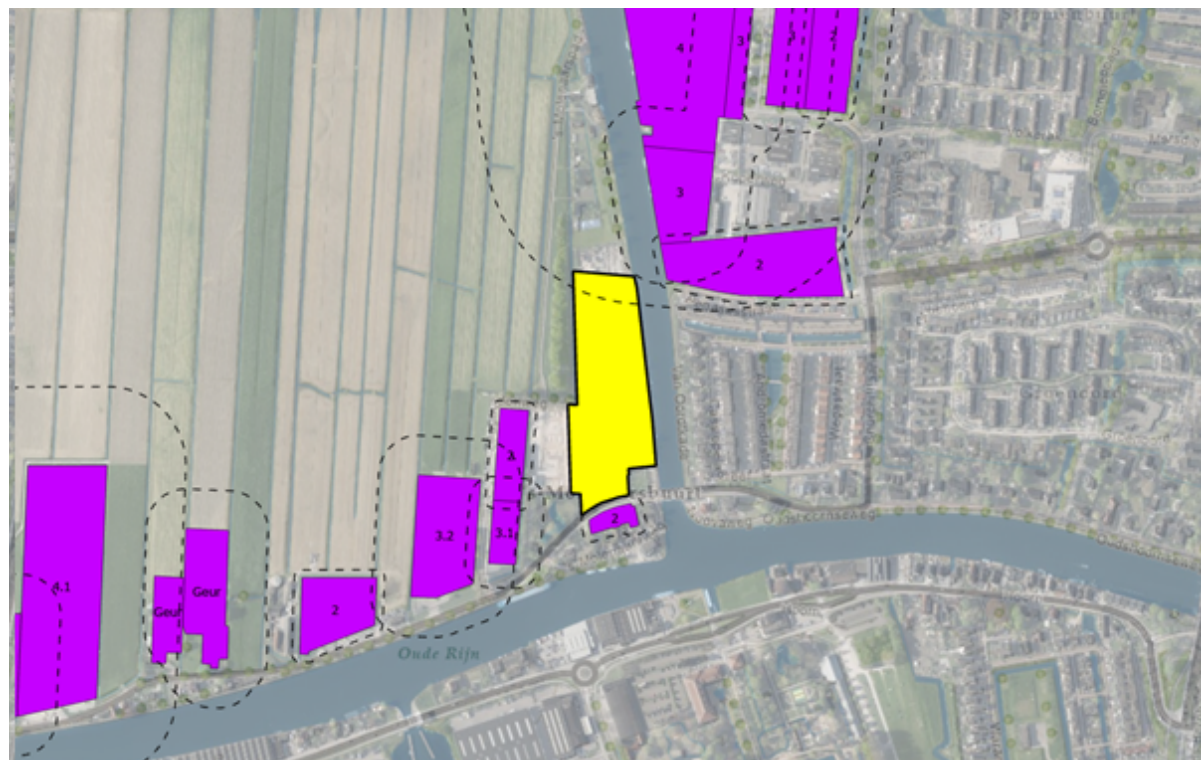
De geplande woningbouw is een milieugevoelige functie. De locatie kan worden gezien als gemengd gebied, vanwege de ligging tussen bedrijventerrein Heijmanswetering en de bedrijven aan de Zaagmolenweg. Nabij de woningbouwlocatie 's Molenaarspad liggen diverse milieubelastende activiteiten. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn hieronder weergegeven.

Tabel 4.2: Overzicht relevante bedrijven

Bedrijf en adres	Richtafstand (gemengd gebied)	Daadwerkelijke afstand
Diverse bedrijven aan de Zaagmolenweg	10–30 (geluid)	> 50
Schouten Olie B.V. (Gnephoek 4)	50	115
WELD Infra & Milieu Heijmanswetering (Koperweg 14)	10	40
Aannemersbedrijf Harten Zes (Molenaarsweg 3)	10	10

Planologisch gezien is op enkele locaties meer mogelijk dan nu aanwezig is. Hierom is een milieuzoneringskaart uitgewerkt op basis van de milieucategorieën uit bestemmingsplannen Heijmanswetering en Buitengebied Alphen West. In beide plannen is gebruik gemaakt van verouderde systematieken voor de aanduiding van milieucategorieën, waardoor een interpretatieslag moest worden gemaakt. De zoneringskaart is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 4.2: Kaart milieuzonering. Geel: woonfuncties binnen plangebied; paars: bedrijven (met categorieaanduiding). Stippellijnen: milieuzones



Uit de zoneringskaart is op te maken dat de geluidsruijmt voor bedrijven in milieucategorie '4' van Heijmanswetering (zone 200 meter, moderne aanduiding categorie 4.2) mogelijk een belemmering kan

opleveren voor de geplande woningbouw. Op het terrein zijn op dit moment echter geen bedrijven uit milieucategorie 4.2 aanwezig en toekomstige vestiging van dergelijke bedrijven buiten gezoneerde industrieterreinen is onwenselijk. In de praktijk zal daarom sprake zijn van bedrijven van maximaal categorie 4.1 (zone 100 meter). Voor de geplande woningbouw levert de zone van Heijmanswetering categorie 4 geen belemmeringen op. Bedrijven in de omgeving worden eveneens niet in hun bedrijfsvoering beperkt door deze ontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat de aanwezigheid van de bestaande woningen aan de Pegagusstraat in de feitelijke situatie overigens al voor een beperking zorgen voor eventuele toekomstige categorie 4.2 bedrijven. Daardoor is het niet aannemelijk dat categorie 4.2 bedrijven zich hier zullen vestigen. Bedrijven moeten immers al rekening houden met bestaande woningen.

4.4.3 Conclusie

De afstand tussen de geplande woningen en de bestaande milieubelastende activiteiten is voldoende voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de gehele woningbouwlocatie. Activiteiten en milieuzonering staat deze ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.5.1 Kaders

Geluid kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog geluidsniveau kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Tevens stelt de Omgevingswet regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige gebouwen vallen (artikel 3.21 Bkl):

- Gebouwen met een woonfunctie
- Gebouwen met een onderwijsfunctie zoals scholen
- Gebouwen met een gezondheidszorgfunctie slaappleatsen, zoals ziekenhuizen en verzorgingstehuizen
- Kinderdagverblijven met slaappleatsen.

Ook geluidsgevoelige gebouwen die nog niet zijn gerealiseerd maar wel mogen worden gerealiseerd op basis van het omgevingsplan vallen onder deze definitie. Hotels, recreatiewoningen en gevangenis zijn echter geen geluidsgevoelige gebouwen.

Voor deze geluidsgevoelige bestemmingen zijn standaardwaarden en grenswaarden opgesteld. Deze waarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type geluidsbron (weg, spoor- en industrie, waarbij voor wegen en spoorwegen een onderverdeling wordt gemaakt). In tabel 4.3 zijn deze waarden weergegeven. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag de geluidsbelasting ten hoogste de standaardwaarde bedragen. Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen niet aan de standaardwaarden kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Tabel 4.3: Overzicht standaardwaarden en grenswaarden voor weg-, spoor- en industrieelawaai

Geluidsbronsoort	Geluidsbelasting L_{den} en L_{night} in dB	
	Standaardwaarde	Grenswaarde nieuwe geluidgevoelige gebouwen
Provinciale wegen en rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}
	40 L_{night}	45 L_{night}

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is echter vooral een decentrale afweging. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78u tot en met 5.78ad Bkl). In dat geval kan ook een

beoordeling van cumulatief geluid en gezamenlijk geluid uit verschillende bronnen noodzakelijk zijn.

Ook kan onderzoek nodig zijn naar de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kunnen maatregelen aan de bron (bv. geluidsarm asfalt), maatregelen in de overdrachtssfeer (bv. geluidswal) of maatregelen aan de gevel zijn. Als maatregelen niet mogelijk zijn of stuiten op zwaarwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot een "afgewogen hogere geluidwaarde". Hierbij mag de grenswaarde niet worden overschreden.

4.5.2 Toetsing

Woningen zijn geluidsgevoelige functies. De geplande woningen liggen niet binnen het aandachtsgebied geluid van het spoor en industrie. De beoogde woningen in het plangebied zijn wel gelegen binnen het geluidaandachtsgebied voor gemeentelijke wegen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen als Bijlage 7 bij deze motivering. De resultaten worden hieronder samenvattend toegelicht.

Wegverkeerslawaai

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen op deze nieuwe woningen niet wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Bestaande woningen

Bij de aanleg van een nieuwe weg of wanneer bestaande wegen fysiek worden gewijzigd moet onderzoek op bestaande woningen plaats vinden. Daar is hier geen sprake van. Er worden wel nieuwe wegen gerealiseerd maar in de directe nabijheid van deze nieuwe wegen liggen nieuwe woningen. Hier is onderzoek naar gedaan. Wel zal het verkeer op de bestaande wegen, vooral op de Zaagmolenweg, toenemen. Gelet op de toekomstige intensiteit op deze weg zal de standaardwaarde van 53 dB op de bestaande (tijdelijke) woningen niet overschreden worden. Er blijft sprake van een aanvaardbare situatie.

4.5.3 Conclusie

In het kader van geluid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Licht

4.6.1 Kaders

Bezonnning

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeenten kunnen door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan voorkomen dat er te veel of te weinig schaduw ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan: voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing, bouwhoogten, fysieke vorm van de gebouwen, ligging openbare ruimte en speelplekken ten opzichte van bebouwing en zongericht verkavelen. Naast stedenbouwkundige oplossingen kunnen gemeenten ook kiezen voor het vastleggen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan of vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het omgevingsplan. Daarnaast kan in het omgevingsplan worden opgenomen dat bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling een bezonningsonderzoek op basis van de TNO-norm dan wel gemeentelijke norm dient te worden uitgevoerd.

TNO-norm

Voor het beoordelen of sprake is van voldoende zonlicht op de gevels van omliggende woningen, hanteren veel gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen de (niet wettelijk verplichte) TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

1. de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
2. de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. In sommige gevallen kan het echter wenselijk zijn om ook de bezonningssituatie voor deze woningen inzichtelijk te maken. Doorgaans wordt een bezonningsstudie aanbevolen bij een bouwhoogte van meer dan 25 meter.

Lichthinder

Kunstmatige verlichting kan vier soorten negatieve effecten veroorzaken, te weten:

1. Hinder voor de mens
2. Hinder langs wegen
3. Verstoring van de natuur
4. Horizonvervuiling

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Bal noemt Lichthinder niet als een specifieke milieubelastende activiteit. Wel kan een lichthinder veroorzakende activiteit een functioneel ondersteunende activiteit zijn bij een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal. In dat geval is de specifieke zorgplicht van het Bal van toepassing op het veroorzaken van lichthinder. Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen, lokaal algemeen verbindende voorschriften stellen en kan eventueel ook direct handhavend optreden als er onmiskenbaar strijd is met de zorgplicht. Overheden kunnen hierbij de "Richtlijn lichthinder" van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) als uitgangspunt hanteren. Concreet kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kwantitatieve of kwalitatieve normen, aan het opleggen van een bepaalde afstelling of aan armaturen met afschermkapjes. Dit kan ook voor vormen van lichthinder die niet door het Bal zelf geregeld worden.

4.6.2 Toetsing

Bezonning

Ten behoeve van het plan is een bezonningsstudie (Bijlage 8) uitgevoerd om inzichtelijk te krijgen welke schaduweffecten er op treden op woningen rondom het plangebied en de bestaande woningen in het plangebied. Daarbij is in basis uitgegaan van de strenge (of zware) TNO-norm¹ en is onderzoek verricht naar de bezonningsuren in de periode van 21 januari – 22 november. Hieruit volgt dat zich ten aanzien van de bestaande woningen in het plangebied en de bestaande woningen aan de oostzijde van de Heimanswetering (Cassiopeiadreef) geen noemenswaardige schaduw hinder ontstaat en sprake is van een aanvaardbare situatie die voldoet aan de strenge TNO norm.

Uit de studie volgt dat op 21 januari en 22 november wel sprake is van enige schuw hinder op de oostgevel van het noordelijke blok van de tijdelijke woningen aan de Zaagmolenweg. De betreffende oostgevel ontvangt vanwege de situering overigens slechts zon in de ochtenduren. Voor het zuidelijke deel van het plangebied en het gebied van de tijdelijke woningen geldt op basis van Intensiveringsvisie (vastgesteld 15 december 2022) dat dit onderdeel is van een intensiveringszone. Daarbinnen is de lichte TNO-norm² uitgangspunt. In de bezonningstudie zijn daarom ook de bezonningssituaties van 19 februari en 21 oktober in beeld gebracht. Hieruit volgt dat ter plaatse van de tijdelijke woningen voldaan wordt aan de lichte TNO-norm.

Lichthinder

Een woonfunctie veroorzaakt doorgaans geen onevenredige lichthinder naar de omgeving. In de omgeving van het plangebied vinden bovendien geen activiteiten plaats die lichthinder kunnen veroorzaken voor de toekomstige bewoners binnen het plangebied. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling mag dan ook worden aangenomen dat lichthinder niet aan de orde is.

4.6.3 Conclusie

In het kader van licht is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Kaders

Als mensen met regelmaat luchtverontreinigende lucht inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij de planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Voor de toelating van nieuwe activiteiten moet beoordeeld worden of er sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit. Het toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit

weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging (niet in betekenende mate: NIBM), óf buiten de aandachtsgebieden valt. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). De gemeenten die vallen onder de aandachtsgebieden worden genoemd in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Uitgezonderd gemeente Zuidplas vallen alle gemeenten uit de regio van Omgevingsdienst Midden-Holland buiten de aandachtsgebieden. Daardoor geldt voor veel activiteiten een vrijstelling voor de beoordeling. Enkele specifieke activiteiten zijn uitgezonderd van deze vrijstelling:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.
- bij het toelaten in omgevingsplan voor:
 1. de aanleg van een wegtunnel langer dan 100 meter
 2. een wijziging van een wegtunnel daarbij de lengte met minimaal 100 meter toeneemt
 3. de aanleg van een autoweg of een autosnelweg

De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide en fijnstof. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan rijksomgevingswaarden voor deze vormen van luchtverontreiniging (zie 4.7.2 Toetsing). Daarnaast kunnen provincies en gemeenten lokale omgevingswaarden stellen in hun omgevingsverordening of omgevingsplan.

Gemeentelijk beleid

De gemeente is aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord. Hierin zijn doelwaarden opgenomen voor de luchtkwaliteit. Deze zijn echter (nog) niet opgenomen als omgevingswaarden in het lokaal beleid. Wel wordt in dit kader getoetst aan de (nieuwe) WHO-advieswaarden (zie 4.7.2 Toetsing).

4.7.2 Toetsing

Het plangebied De Centrale is echter niet gelegen in een van de aangewezen aandachtsgebieden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet bovendien niet in een van de aangewezen activiteiten waarvoor te allen tijde een luchtkwaliteitstoets moet worden uitgevoerd. Een luchtkwaliteitstoets is daarom niet noodzakelijk.

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² brutovloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
 1. één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
 2. twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

In het plangebied De Centrale worden maximaal 225 woningen toegevoegd. Daarom kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. Volledigheidshalve is de worst-case bijdrage als gevolg van de ontwikkeling middels de NIBM-tool inzichtelijk gemaakt. Daarmee wordt bevestigd dat de ontwikkeling in niet betekenende mate bijdraagt.

Figuur 4.2: Uitsnede NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1017
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,60
PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Woon- en leefklimaat

In onderstaande tabel zijn de concentraties van de verschillende stoffen ter plaatse van de planlocatie opgenomen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de monitoringtool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) 2023. De concentraties zijn inzichtelijk gemaakt voor het jaar 2022. Dit is maatgevend aangezien de concentraties de komende jaren zullen afnemen.

Tabel 4.3: Totale concentraties stikstofdioxide en fijnstof (bron: CIMLK)

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
Monitoringsronde 2023 Monitoringsjaar 2022	16	18	10
Rijksomgevingswaarde	40	40	25
WHO advieswaarde	10	15	5

Uit de resultaten blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de gewenste ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de wettelijke omgevingswaarden. Er wordt niet voldaan aan de nieuwe WHO-advieswaarden. De komende jaren nemen overheden maatregelen om de landelijke concentraties te laten dalen waarbij gestreefd wordt naar de WHO-advieswaarden.

4.7.3 Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de gehele woningbouwlocatie. Het aspect luchtkwaliteit staat deze ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Geur

4.8.1 Kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl (paragraaf 5.1.4.6) bepaalt dat in een omgevingsplan ervoor moet worden gezorgd dat de geur die door activiteiten wordt veroorzaakt op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Om aan deze eis te voldoen stelt het Bkl instructieregels voor drie categorieën milieubelastende activiteiten die geur produceren, waarvoor in ieder geval in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen. Het gaat hier om het exploiteren van zuiveringstechnische werken (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten. Voor elk van deze verschillende categorieën wordt in het Bkl aangegeven op welke manier in een omgevingsplan in ieder geval sprake is van een aanvaardbare situatie.

Voor andere geurveroorzakende activiteiten moet de gemeente zelf bepalen en verantwoorden of en welke geurregels in het omgevingsplan nodig zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om industrie, horeca-activiteiten, dierenpensions en -klinieken, maneges en het hobbymatig houden van dieren. Hierbij bepaalt de gemeente zelf

welke mate van geurhinder aanvaardbaar is, en in hoeverre daarvoor waarden, afstanden en/of gebruiksregels in het omgevingsplan nodig zijn. De locatie van (in het omgevingsplan toegelaten) geurveroorzakende activiteiten enerzijds en geurgevoelige gebouwen anderzijds is daarbij bepalend.

In de instructieregels in het Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. De formulering van de instructieregel geeft aan dat voor dit aspect ruimte bestaat om op lokaal niveau een afweging te maken. De belangrijkste afweging die het bevoegd gezag op het gebied van geur dient te maken is het aanwijzen van de bebouwingscontour(en) geur. Binnen deze gebieden wordt de emissie van geur minder snel aanvaardbaar geacht omdat andere kwaliteiten en functies in deze gebieden een hogere prioriteit hebben dan het belang van het emitteren van geur als gevolg van activiteiten. Gebieden die, volgens het bevoegd gezag, beschermd dienen te worden tegen geuroverlast kunnen met behulp van een contour worden aangewezen.

4.8.2 Toetsing

Het plan voorziet uitsluitend in woningbouw. Aan de hand daarvan kan geconcludeerd worden dat er niet voorzien wordt in een geurveroorzakende activiteit. In het gebied 'Rijnhaven Oost' bevindt zich veevoederbedrijf Van der Bijl. Het bedrijf ligt op circa 450 meter afstand van de zuidelijke plangebied grens. De geurcontour van dit bedrijf loopt over het zuidelijke deel van het plangebied. Echter verdwijnt het bedrijf Van der Bijl uiterlijk in 2027 van de huidige locatie. Daarnaast zijn er geen nieuwe geurgevoelige objecten voorzien binnen deze geurcontour. De nieuwe woningen zijn buiten de geurcontour gepland. De geurcontour staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.8.3 Conclusie

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een belemmering voor wat betreft het aspect geur.

4.9 Trillingen

4.9.1 Kaders

Trillingen blijken niet alleen schadelijk voor gebouwen en installaties, maar kunnen ook een negatieve uitwerking hebben op de gezondheid. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is meer aandacht gekomen voor dit milieuaspect. Trillingshinder komt voor in twee varianten: hinder ten gevolge van herhaald voorkomende trillingen en ten gevolge van continue trillingen.

In §5.1.4.4 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het aspect trillingen. De paragraaf is van toepassing op het toelaten van activiteiten (anders dan wonen) die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in een trillingsgevoelige ruimte van een trillingsgevoelig gebouw, en ook voor het toelaten van trillingsgevoelige gebouwen in de buurt van activiteiten die trillingen veroorzaken. Volgens artikel 5.83 van het Bkl moet in een omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten en moet erin worden voorzien dat optredende trillingsniveaus in trillingsgevoelige ruimten vanwege de activiteiten aanvaardbaar zijn. Trillingsniveaus zijn hierbij zonder meer aanvaardbaar als voldaan wordt aan de standaard waarden.

In onderstaande tabel zijn de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Tabel 4.4: Overzicht standaardwaarden trillingen in trillingsgevoelige ruimten

Soort trillingen	Continue		Herhaald voorkomende	
	Dag	Nacht	Dag	Nacht
Trillingssterkte $V_{\max}$ - standaardwaarde (maximale trillingssterkte in een ruimte)	0,1	0,1	0,2	0,2
Trillingssterkte $V_{\max}$ - grenswaarde (maximale trillingssterkte in een ruimte)	0,4	0,2	0,8	0,4
Trillingssterkte V_{per} - grenswaarde (trillingssterkte over de beoordelingsperiode)	0,05	0,05	0,1	0,1

Dag: 07:00–23:00 uur
 Nacht: 23:00–07:00 uur

De Rijksregels zijn gericht op trillingshinder door milieubelastende activiteiten, maar niet op trillingshinder door verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. Ook locaties op een industrieterrein met geluidproductieplafonds zijn uitgezonderd, evenals tijdelijke activiteiten en tijdelijke gebouwen. Voor de aanleg

of wijziging van spoorwegen, waarvoor een tracébesluit moet worden genomen, zijn wel normen opgenomen in de Beleidsregel trillinghinder spoor.

Door het Rijk zijn enkele gebruiksfuncties aangewezen voor de beschermingsstatus van het gebouw voor het aspect trillinghinder. Deze zijn identiek aan die zoals gedefinieerd voor het aspect geluid. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente de mate van bescherming tegen trillingen.

4.9.2 Toetsing

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopactiviteiten. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bronnen van trillingen aanwezig.

De gebruikelijk gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingsonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden die boven de streefwaarde voor V_{max} van 0,1 komen. Het plangebied bevindt zich op ruim 1,4 kilometer afstand vanaf het spoor. Onderzoek naar trillingen als gevolg van spoorwegen is niet nodig.

4.9.3 Conclusie

In voorliggend geval is gezien de geruime afstand tot de trillingsbron) geen hinder te verwachten. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan verondersteld worden dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren. .

4.10 Bodem

4.10.1 Kadern

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het raadzaam om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. Onder de Omgevingswet is het niet noodzakelijk om dit te betrekken in de ruimtelijke afweging. Bodemonderzoek is enkel verplicht bij de activiteiten graven, saneren en bouwen.

Een eventueel noodzakelijke bodemsanering en/of herinrichting van de bodem kan grote financiële consequenties hebben voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering/herinrichting hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. Het is daarom van belang om reeds in een vroeg stadium van de planvorming bodemonderzoek uit te voeren (voorafgaand bodemonderzoek). Deze bodemonderzoeken kunnen ook gebruikt worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mits deze niet ouder zijn dan 2 jaar.

Er moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Vanuit dat gegeven wordt de aanwezige bodeminformatie besproken en beoordeeld.

Bodem- en grondwatergevoelige gebouwen

Onder de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt in bodemgevoelige en/of grondwatergevoelige gebouwen. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Een grondwatergevoelig gebouw is een bodemgevoelig gebouw of elk ander gebouw met een oppervlakte van ten minste 50 m².

Bij de bouw van een bodemgevoelig en/of grondwatergevoelig gebouw moet voorafgaand bodemonderzoek van grond en/of grondwater uitwijzen of er sanerende en/of andere (beschermende) maatregelen nodig zijn, voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw. Het voorafgaand bodemonderzoek moet als onderdeel van de vergunning activiteit bouwen worden ingediend. Het voorafgaand bodemonderzoek richt zich op de bodemgevoelige en/of grondwatergevoelige locatie, zijnde de locatie waarop de bodemgevoelige en/of grondwatergevoelige bebouwing (of activiteit) is toegestaan, en het aaneengesloten terrein dat hier direct aan grenst.

Grondverzet

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Bij het toepassen van grond en/of

baggerspecie gelden de regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving en de Nota bodembeheer 2023 (Omgevingsdienst Midden-Holland, zonder kenmerk, d.d. 3 februari 2023). De gemeente Alphen aan den Rijn beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat bij hergebruik van grond de kwaliteit moet aansluiten bij de functie ter plaatse. Nagenoeg alle grondverzet moet worden gemeld via het Omgevingsloket.

Overgangsrecht

In specifieke situaties kan het overgangsrecht op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing zijn op de activiteiten in de bodem. De Wbb blijft van toepassing op gevallen van ernstige verontreinigingen of saneringen waarvoor:

- spoedige sanering noodzakelijk is (er moet wel een besluit 'ernst en spoed' zijn opgenomen voor 1 januari 2024;
- vóór 1 januari 2024 een saneringsplan is ingediend, zelfs als er nog geen besluit ernst/spoed over het geval is genomen (en het hoeft dus ook niet persé spoed te zijn);
- vóór 1 januari 2024 een BUS-melding is ingediend;
- de sanering al is gestart.

Bij gevallen van ernstige verontreinigingen waarvoor voor een deel van het geval een deelsaneringsplan is ingediend geldt dat alleen dat deel van het geval onder de Wbb blijft vallen.

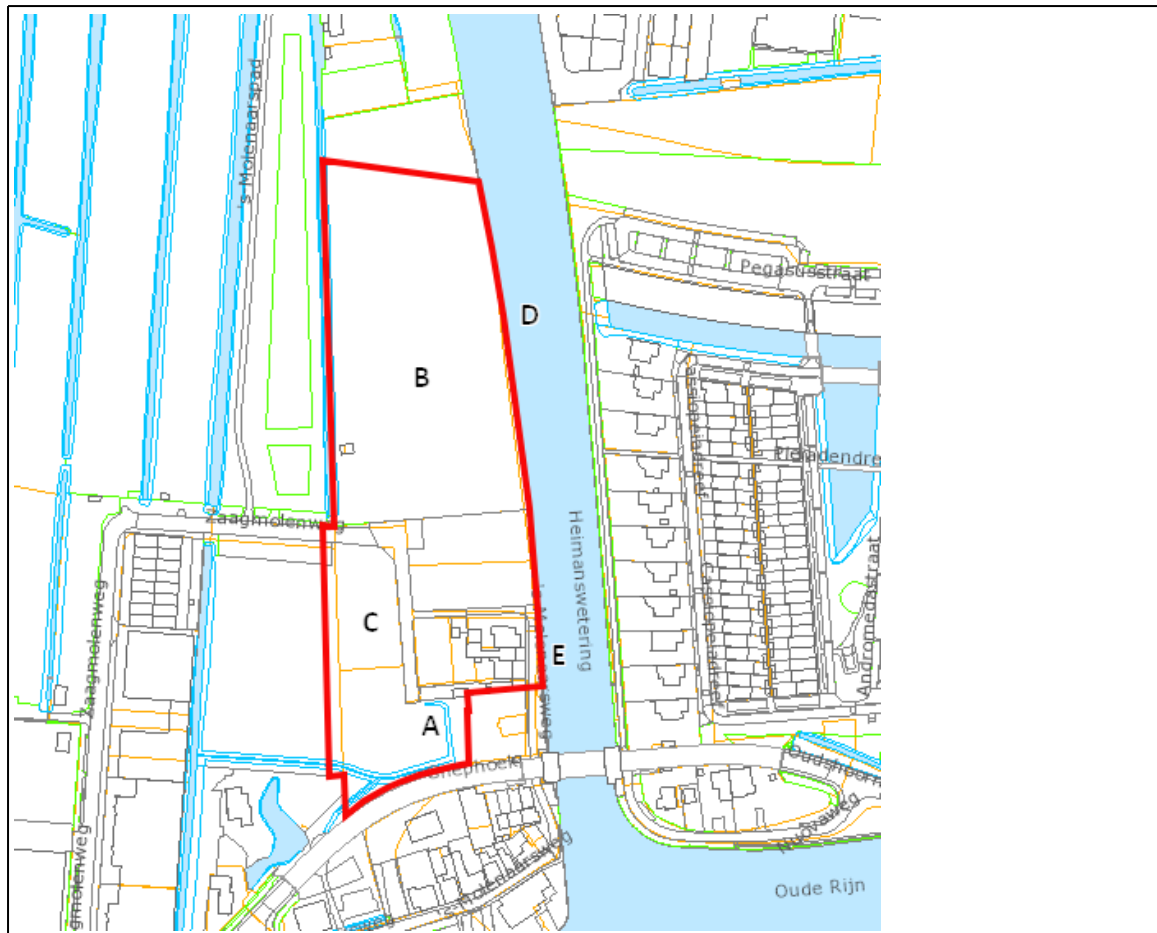
4.10.2 Toetsing

De ontwikkeling betreft de bouw van woningen. Het betreft de bouw van bodem- en grondwatergevoelige gebouwen.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn voor de volgende locaties binnen het plangebied bodemonderzoeken uitgevoerd (voor de ligging van de bodemlocaties zie hiernavolgend figuur 4.3):

- A. 's-Molenaarsweg 35 (ZH048400058): betreft 5 onderzoeken. De status van de locatie is registratie restverontreiniging. Voor deze locatie geldt het overgangsrecht. Er moet rekening gehouden worden met nazorgmaatregelen (handhaven gesloten verharding). Laatste onderzoek is van 2013 opgesteld door Geofox-Lexmond b.v.;
- B. 's-Molenaarsweg 53a (ZH048400054): betreft 13 onderzoeken. De status van de locatie is uitvoeren nader bodemonderzoek. De locatie omvat het gehele plangebied. De locatie kan opgedeeld worden in een noordelijk en zuidelijk deel. De scheiding van de delen is de Zaagmolenweg. Alleen ter plaatse van het noordelijk deel moet de bodem gesaneerd worden. Laatste onderzoek is van 2021 opgesteld door Aveco de Bondt;
- C. Gnephoeck 2a (ZH048409416): betreft 4 bodemonderzoeken. De status van de locatie is voldoende onderzocht. Laatste onderzoek is van 2021 opgesteld door Aveco de Bondt. Dit onderzoek heeft betrekking op de gronden waar woningen beoogd zijn in het plangebied, het onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze motivering;
- D. Heijmansbuurt/Molenaarspad ongenummerd (ZH048401866): betreft 4 onderzoeken. De kade langs de Heijmanswetering is verbeterd. De status van de locatie is voldoende gesaneerd. Laatste onderzoek is van 2023 opgesteld door Arnicon B.V.;
- E. Oever T6 Noord (ZH048403546): betreft 11 onderzoeken verspreid over de oever/kade van de Heijmanswetering. De status van de locatie is starten sanering. Laatste onderzoek is van 2023.

Figuur 4.3: Ligging bodemlocaties binnen het plangebied



Per kadastraal perceel (Oudshoorn sectie A) is de volgende bodeminformatie aanwezig, zie tabel 4.5.

Tabel 4.5: Overzicht bodeminformatie per kadastraal perceel.

Perceel-nummer	Bodeminformatie	Vervolg
1385	Weg ('s-Molenaarsweg): niet onderzocht	Geen veranderingen, geen vervolg.
1420	Weg: niet onderzocht	Geen veranderingen, geen vervolg.
1421	's-Molenaarsweg 53: niet onderzocht	Geen veranderingen, geen vervolg.
1422	's-Molenaarsweg 51: niet onderzocht	Geen veranderingen, geen vervolg.
1423	's-Molenaarsweg 49: niet onderzocht	Geen veranderingen, geen vervolg.

1424	Voorheen bekend als 's Molenaarsweg 55 (maakt onderdeel uit bodemlocatie B) Was grotendeels bebouwd. Bedrijfsgebouw gesloopt in 2015/2016. Indicatief bodemonderzoek (van Dijk techniek b.v., opdracht nummer 647.91, d.d. 28 augustus 1991): In de ondergrond zijn analytisch matige verontreinigingen met koper en lood in de aangetoond. In het grondwater is een sterke verontreiniging met kwik aangetoond. Bodemonderzoeken asfaltcentrale e.o. Zaagmolenweg Alphen aan den Rijn (opgesteld door Aveco de Bondt, kenmerk 211257_R_ABR_0150, d.d. 18 augustus 2021): in de bodem zijn lichte tot matige verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater is een verontreiniging met o.a. TCCP aangetoond.	Voldoende onderzocht. Er is sprake van een puinlaag van circa 1 meter. Bij onttrekkingen grondwater rekening houden met aanwezige verontreinigingen.
1425	's-Molenaarsweg 43: niet onderzocht	Geen veranderingen, geen vervolg.
1426	's-Molenaarsweg 43: niet onderzocht	Geen veranderingen, geen vervolg.
1428	Voorheen bekend als 's Molenaarsweg 35 en was deels bebouwd. Betrof een bakkerij. Opstallen gesloopt in 2012 (bodemlocatie A). Op de locatie zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd: Verkennd onderzoek (Lexmond b.v., rapport 97.15031/MR, d.d. juli 1988) zintuiglijk zijn variërende hoeveelheden puin waargenomen. Analytisch is een sterke verontreiniging met chroom in de bovengrond aangetoond. Saneringsevaluatie (Lexmond b.v., rapport 98.17895/JRE, d.d. november 1999). De sterke verontreiniging met chroom (en lood) is deels gesaneerd, er is een restverontreiniging in ondergrond achtergebleven. Voor deze restverontreiniging geldt een nazorgmaatregel, namelijk handhaven van de aanwezige verhardingslaag. Actualiserend (asbest)bodem-onderzoek (Geofox-Lexmond b.v., projectnummer 20130337/PVIA, d.d. 14 november 2013). Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Er is analytisch geen materiaal op asbest onderzocht.	Er is sprake van een restverontreiniging met chroom (en lood) in de ondergrond. Hiervoor geldt een nazorgmaatregel (handhaven verhardingslaag). Opgemerkt wordt dat de locatie momenteel deels braak ligt en deels wordt gebruikt als (moes)tuin.
1474	Perceel maakt onderdeel uit van perceel 1475.	Zie 1475

1475	Voorheen 's-Molenaarsweg 53a. Betreft een voormalige asfaltcentrale (bodemplaat B). Nulsituatie bodemonderzoek (Heijmans Milieutechniek B.V., kenmerk MvD/DvA/13017, d.d. februari 1995): bij zeven bodembedreigende deellocaties is de nulsituatie van de bodem vastgelegd. Alleen bij de bovengrondse gasolietank is een sterke verontreiniging met minerale olie in grond en grondwater vastgesteld. Actualisatie en nader bodemonderzoek (Heijmans Milieutechniek B.V., projectnummer 203955- W0222, d.d. oktober 2003): het perceel is sterk verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie. Bodemonderzoek asfaltcentrale e.o. Zaagmolenweg Alphen aan den Rijn (opgesteld door Aveco de Bondt, kenmerk 211257_R_ABR_0150, d.d. 18 augustus 2021): ter plaatse van het noordelijke terreindeel is een geval van ernstige bodemverontreiniging met onder andere PCB, zware metalen en minerale olie vastgesteld.	Uitvoeren bodemsanering. Afhankelijk van de wijze van saneren, is mogelijk nog aanvullend (nader) bodemonderzoek nodig.
1476	Weg (Zaagmolenweg): niet onderzocht.	Geen veranderingen, geen vervolg.
1477	Weg (Zaagmolenweg): niet onderzocht.	Geen veranderingen, geen vervolg.
1478	(bodemplaat C) Bodemonderzoeken asfaltcentrale e.o. Zaagmolenweg Alphen aan den Rijn (opgesteld door Aveco de Bondt, kenmerk 211257_R_ABR_0150, d.d. 18 augustus 2021): lichte tot matige verontreinigingen in de bodem geconstateerd. Het grondwater is verontreinigd met o.a. TCCP.	Voldoende onderzocht. Er is sprake van een puinlaag van circa 1 meter. Bij onttrekkingen grondwater rekening houden met aanwezige verontreinigingen.
1479	(bodemplaat B) Verkennd bodemonderzoek + asbest in grond 's-Molenaarsweg 55-61 Alphen aan den Rijn (opgesteld door APS-Milieu B.V. kenmerk R20-B310, d.d. april 2020): grond en grondwater maximaal licht verontreinigd. Er is geen verontreiniging met asbest aangetoond. Het adviesbureau sluit niet uit dat er plaatselijk mogelijk asbestnesten aanwezig zijn, die tijdens onderhavig onderzoek gemist zijn. Vanwege de aanwezige bodemvreemde bijmengingen (puinlaag variërend in dikte) adviseert het adviesbureau om een 'leeflaag' van 1 meter aan te brengen.	Voldoende onderzocht.
1480	Zie perceel 1479	Voldoende onderzocht
1697	Weg en kade Heijmanswetering: niet onderzocht	Geen veranderingen, geen vervolg.
1769 (ged.)	Sloot (nieuw aangelegd): valt onder bodemplaat C.	Geen veranderingen, geen vervolg.

Om de toekomstige bouwwerkzaamheden te kunnen uitvoeren moeten voldoende financiële reserves beschikbaar zijn. Omdat voorafgaand aan de geplande nieuwbouw (aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) een bodemsanering moet worden uitgevoerd. Mogelijk moet de bodemsituatie ook geactualiseerd worden. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning mag het bodemonderzoek namelijk niet ouder dan 2 jaar zijn. Dit wordt beoordeeld in de vergunningprocedure.

Uit de aanwezige bodemonderzoeken, zie tabel 4.5, blijkt dat een deel van het plangebied moet worden gesaneerd. Dit betreft het voormalige terrein van de asfaltcentrale (perceelnummers 1474 en 1475). Ter plaatse

van de overige kadastrale percelen binnen het plangebied is de bodem voldoende onderzocht. Er is sprake van een restverontreiniging met zware metalen in de ondergrond bij perceelnummer 1428. Hier is voornamelijk parkeerruimte en groen voorzien. Op het noordelijk deel van dit perceel is echter ook woningbouw beoogd. Ten behoeve van de woningbouw moet rekening worden gehouden met de aanwezige verontreiniging en nazorgmaatregel. De instandhouding van de saneringsmaatregel is geborgd via het overgangsrecht Wbb (waar het gaat om een al aangelegde leeflaag) en in artikel 22.126 van het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn.

4.10.3 Conclusie

Met de benodigde sanering is rekening gehouden bij de totstandkoming van de plannen. Aangezien daar rekening mee wordt gehouden is geen belemmering ten aanzien van bodem te verwachten. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan verondersteld worden dat het aspect bodem op deze locaties geen problemen oplevert.

4.11 Veiligheid

4.11.1 Kaders

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. De Omgevingswet; het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's.

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt of zeer) kwetsbare gebouwen (woningen, kantoren, scholen, etc.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Voor zeer kwetsbare gebouwen (bijv. ziekenhuis, penitentiare inrichting, kinderdagverblijf) en kwetsbare gebouwen en locaties (bijv. woningen, grote kantoren) is de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} per jaar een grenswaarde (art. 5.7 Bkl) waar niet van afgeweken mag worden. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties is dit een standaardwaarde (art. 5.11 Bkl) waar gemotiveerd van af geweken mag worden.

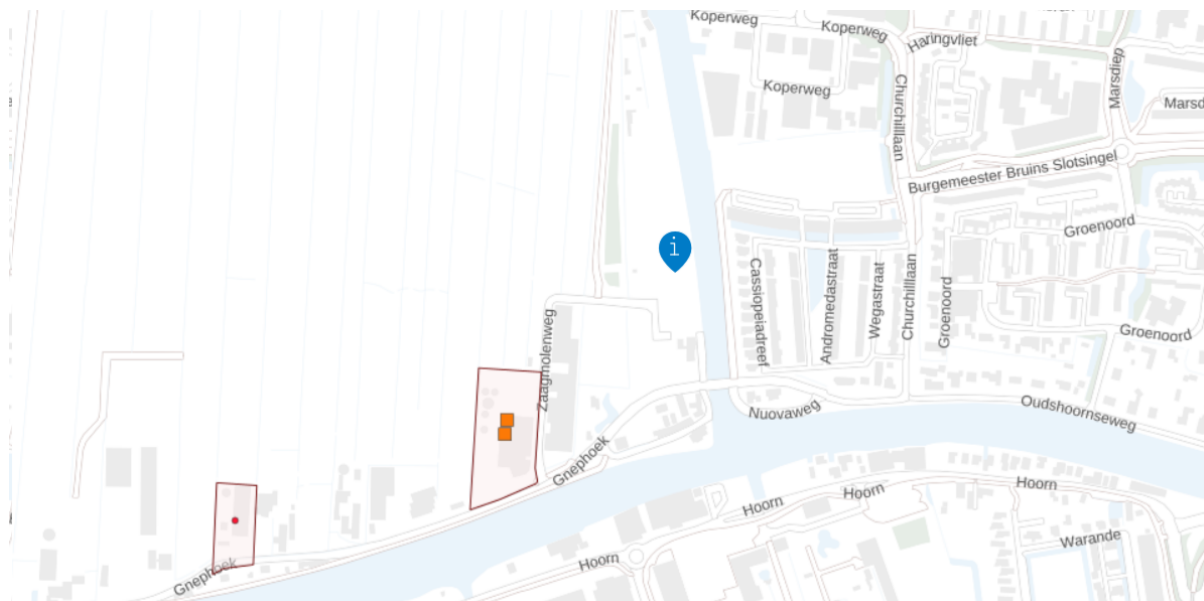
Aandachtsgebieden

Met de komst van de Omgevingswet zijn de aandachtsgebieden geïntroduceerd. Het idee van aandachtsgebieden is dat mensen ook binnenshuis onvoldoende veilig zijn. Dit is de nieuwe manier om van omgaan met het groepsrisico. Er wordt in principe niet meer gerekend, want het aandachtsgebied geeft aan waar de risico's zijn. Op basis van het Bkl moet het bevoegd gezag een keuze maken wanneer er voldoende maatregelen genomen zijn, om de mensen voldoende bescherming te bieden.

4.11.2 Toetsing

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Er is gekeken of het plangebied binnen een aandachtsgebied van een risico bron ligt. Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen, waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor-, vaar-)wegen en buisleidingen.

Figuur 4.4: Uitsnede risicokaart



Inrichtingen

Ten noorden van het plangebied, om meer dan 170 meter afstand is een propaantank gelegen. Het gaat hier om een propaantank van 3,3 m³. Gezien de inhoud van deze propaantank en de afstand tot het plangebied zijn er geen beperkingen voor de beoogde woningbouw op de locatie.

Ten zuidwesten van het plangebied is het bedrijf Schouten Olie B.V. gelegen. Hier worden olieproducten opgeslagen in tanks. De kleinste afstand van dit bedrijf tot de rand van het plangebied bedraagt 160 meter. De grootste EV contour (invloedsgebied) bedraagt 90 meter, gerekend vanaf de tank. Het plangebied ligt dus buiten het invloedsgebied van dit bedrijf.

Transport over de weg

In de omgeving van het plangebied zijn geen routes gelegen waarover relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Wel vinden er transporten met gevaarlijke stoffen plaats (brandbare vloeistoffen) over de Gnephoek en Zaagmolenweg (tankwagens gaan via de ingang aan de Zaagmolenweg) naar het bedrijf Schouten Olie B.V. De Zaagmolenweg is ook de (voorlopig enige) ontsluiting van het plangebied.

Met het oog op de bereikbaarheid van het plangebied is in afstemming met de veiligheidsregio bepaald om in aanvulling op de reguliere ontsluiting via de Zaagmolenweg een calamiteitenroute te realiseren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de 's Molenaarsweg en wordt direct ten noorden van de 's Molenaarsbrug een calamiteitenverbinding gemaakt met het daar geprojecteerde parkeerterrein.

Transport over het spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. Dit vraagt dan ook niet om nadere aandacht.

Transport over het water

De planlocatie is direct langs de Heimanswetering gelegen. Over de Heimanswetering worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. De Heimanswetering en ook de Oude Rijn vallen niet onder het landelijke 'Basisnet water', wat door het Rijk is aangewezen als netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Transport per buisleiding

Binnen of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die in het kader van externe veiligheid relevant zijn voor het plangebied.

4.11.3 Conclusie

Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend omgevingsplan. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan verondersteld worden dat veiligheid op deze locatie geen problemen oplevert.

Alle nieuwbouw moet worden uitgevoerd met de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de

knop uit te kunnen schakelen (lid 4 artikel 4.124 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)). Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident in de omgeving waarbij giftige (rook)gassen vrijkomen, deze gassen naar binnen worden gezogen.

4.12 Water

4.12.1 Kaders

Europees en Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Het Nationaal Waterplan (2016–2021) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022–2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe samen met de partners wordt gewerkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland. Dit regionaal waterprogramma is onderdeel van het Zuid-Hollandse omgevingsprogramma.

Beleid waterbeheerder – 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:

1. Veiligheid tegen overstromingen: het is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.
2. Voldoende water: het gaat erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.
3. Gezond water: 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 voorkomen 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 specifieke rioolgemalen, persleidingen en rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Waterbeheerplan 2022–2028 Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 6 oktober 2021 heeft het algemeen bestuur van Rijnland het waterbeheerplan (WBP6) vastgesteld. In het Waterbeheerplan (WBP) geeft het hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op het meebewegen met water in plaats van het strijden tegen water. De vijf hoofddoelen zijn waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water, waterketen en Rijnland duurzaam en circulair. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomst vast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Schoon en gezond water is gericht op het verbeteren van de ecologische en chemische waterkwaliteit voor inwoners, bedrijven en natuur. Voor het doel waterketen richt Rijnland zich erop de afvalwaterketen te optimaliseren en het afvalwater te zuiveren door minder energie en grondstoffen te gebruiken. Voor het laatste hoofddoel 'Rijnland duurzaam en circulair' het hoogheemraadschap werkt om de kringloop van grondstoffen, water en energie te sluiten, energie te besparen, en biodiversiteit te versterken.

Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij oppervlaktewater, dijken en gemalen.

Eén van de regels uit de waterschapsverordening heeft betrekking op een toename in het verhard oppervlak. Bij het aanpassen van bestaande situaties en nieuwe ontwikkelingen, waarbij sprake is van een toename in het verhard oppervlak, dient de versnelde afvoer van hemelwater te worden gecompenseerd. Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert een stapeling in de bergingseisen, afhankelijk van de grootte van de toename aan hard oppervlak:

1. Bij kleine uitbreidingen ($< 500 \text{ m}^2$) van verharding zullen de negatieve effecten op de omgeving beperkt zijn. In die gevallen volstaat een zorgplicht.
2. Bij meer dan 500 m^2 toename hard oppervlak moet er waterberging worden aangelegd, ter grootte van 15% van de toename verhard oppervlak.
3. Bij meer dan 5.000 m^2 toename hard oppervlak moet de 90 mm neerslag in 24 uur geborgen kunnen worden, waarvan 20 mm in de bodem als dat kan. Berging mag op alle manieren worden gerealiseerd, zowel boven als ondergronds.
4. Bij meer dan 50.000 m^2 toename hard oppervlak moet de 90 mm in 24 uur geborgen kunnen worden, waarvan 20 mm in de bodem als dat kan. Bij zo'n grote ontwikkeling moet 80% van de resterende opgave in oppervlaktewater worden gerealiseerd en tot 20% in andere vormen van berging.

Het kunnen bergen van 90 mm neerslag in 24 uur wordt de 90 mm-regel genoemd. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen. En dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt. Voorheen gold alleen de zogenaamde '15%-regel'. Hierbij diende er altijd 15% van de verhardingstoename te worden gecompenseerd, onafhankelijk van de gebiedskenmerken. De nieuwe 90 mm-regel is een verbeterde regel om een klimaat robuuste inrichting te garanderen en geen klimaatopgaven af te wentelen, omdat het meer gebiedskenmerken meeweegt, multifunctioneel ruimtegebruik beter mogelijk maakt én hergebruik van water stimuleert, bijvoorbeeld voor droge periodes. Op deze manier wordt gezorgd voor een klimaatbestendige doorontwikkeling van Rijnlands beheergebied.

Het uitgangspunt voor de Rijnlandse 90 mm-regel is de Landelijke maatlat voor een groene en klimaat adaptieve omgeving. In de Landelijke maatlat staat dat er geen waterschade mag optreden bij een bui die 1 x per 100 jaar voorkomt. In deze maatlat wordt vooral gekeken naar het effect van kortdurende buien met een hoge intensiteit. Voor het Rijnlandse watersysteem zijn echter ook langdurende neerslagsituaties van belang en daarom is ook gekeken naar de hoeveelheid neerslag die ongeveer 1 x per 100 jaar in 24 uur valt. Dit is ongeveer 110 millimeter (Neerslagstatistieken 2019, KNMI). Rekening houdend met een afvoercapaciteit van de poldergemalen van gemiddeld 20 millimeter per dag, moet dan nog ca. 90 millimeter in het gebied zelf worden verwerkt.

Klimaatverandering

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het gebied waarover het hoogheemraadschap van Rijnland gaat, zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het Rapport Blauwe Lens (Rapport Blauwe Lens). De Blauwe Lens leert ons dat het gebied en het watersysteem veerkrachtiger en flexibeler moeten worden. Een belangrijk inzicht is dat we de problemen niet moeten afschuiven op onze omgeving, maar water juist moeten inzetten als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling.

Bodemenergiesystemen

Voor open bodemenergiesystemen is de provincie het bevoegde gezag. Voor gesloten bodemenergiesystemen is de gemeente/omgevingsdienst het bevoegde gezag. Als een bodemenergiesysteem komt in de kern- of beschermingszone van een waterkering of in een kwetsbaar kwelgebied dan is ook het Hoogheemraadschap van Rijnland een bevoegd gezag. Als Rijnland een bevoegd gezag is, is het mogelijk dat er een omgevingsvergunning met wateractiviteit nodig is voor deze werkzaamheden.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Watertakenprogramma 2025-2028

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) hierna Watertakenprogramma beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het watertakenplan vertaalt de gemeente de ambities van de rioleringszorg naar concrete doelen, een adequate strategie, de benodigde activiteiten en de benodigde middelen. Hierbij zijn relevante eisen per thema beschreven.

Verwerken hemelwater

In het gebied mag een bui van 70 mm in 1 uur niet tot schade door water via de voordeur leiden. De perceeleigenaar is verantwoordelijkheid om hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken op het eigen terrein. Hemelwater wordt, daar waar mogelijk, direct in de bodem of het oppervlaktewater gebracht. Dit gebied bevindt zich in het oeverwallenlandschap, hier moeten ontwikkelingen tenminste 20 mm hemelwater in de bodem infiltreren of aantonen dat dit niet mogelijk is. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Riolering

Bij aanleg van een nieuw rioolstelsel als onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling wordt nieuwe riolering als gescheiden stelsel aangelegd. In gevallen dat er sprake is van het aanleggen van nieuwe HWA-rioleringen, dient het nieuwe HWA-rioleringssstelsels een belasting van Composietbui 2 conform de Leidraad Riolering kunnen verwerken, zonder dat water op straat komt te staan of vuilwater overstort op het oppervlaktewater. Voor het inzamelen van huishoudelijk afvalwater dient er een DWA-riool stelsel aangelegd worden die aangesloten wordt op een bestaand rioolgemaal. Het DWA-rioolstelsel dient te voldoen aan afvoercapaciteit en bergingscapaciteit.

Grondwater en oppervlaktewater

In openbaar gebied is het gewenst te streven een ontwateringsdiepte van ten minste 0,9 m te hanteren en een drooglegging van tenminste 1,25 meter ten opzichte van het reguliere polderpeil.

Convenant klimaatadaptief bouwen

De gemeente heeft het "Convenant klimaatadaptief bouwen" ondertekend. Dit betekent dat bij nieuw te ontwikkelen locaties gewerkt wordt volgens de leidraad en maatregelen behorend bij dit convenant.

4.12.2 Toetsing

Drooglegging

Het plangebied ligt in de Gnephoeckpolder, met een zomerpeil van NAP -2,38 m en een winterpeil van NAP -2,48 m. Het toekomstig maaiveldniveau van het openbaar gebied varieert van NAP +0,38 tot NAP -0,50 m. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het beleid ten aanzien van de drooglegging. De variatie in maaiveldniveau wordt veroorzaakt door het hoogteverschil tussen enerzijds de ligging langs de Heimanswetering en anderzijds de aansluiting op de polder.

Waterbalans

Ten behoeve van het plan is een waterbalans opgesteld (bijlage 14). Daarbij is de bestaande verharding in beeld gebracht en vergeleken met de beoogde nieuwe situatie. Hoewel een belangrijk deel van het plangebied al verhard is, neemt het verharde oppervlak in de nieuwe situatie nog toen met circa 1.120 m². Op basis van de regelgeving is 15% compensatie nodig in de vorm van circa 168 m² nieuw oppervlaktewater. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt bovendien circa 35 m² water gedempt. In totaal moet hierdoor circa 203 m² nieuw wateroppervlakte worden gerealiseerd. In het plangebied wordt dit opgelost door de bestaande sloot direct ten westen van de woningbouw in het noordelijke deel van het plangebied te verbreden. Hiermee wordt circa 338 m² nieuw oppervlaktewater gegraven. Met dit nieuwe oppervlaktewater wordt daarmee ruim voldaan aan de waterbalans.

Relatie tot waterhuishoudkundig systeem ontwikkeling Gnephoeck

Het plangebied sluit deels aan op en is deels ook onderdeel van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling Gnephoeck. De Gnephoeck beslaat vrijwel de gehele Polder Gnephoeck. Het toekomstig watersysteem in deze polder wordt daarbij ingericht als dynamisch peilbeheer, waarbij een peil van NAP -2,38 m met een marge van -0,10 / + 0,20 m wordt gehandhaafd. De drooglegging wordt daarbij ten opzichte van NAP -2,38 m getoetst, waarmee het toekomstig maaiveldniveau ook aan de toekomstige peilregime voldoet.

In de Gnephoeck is de opgave om een regenbui van 120 mm in 24 uur te kunnen verwerken. Hierbij mag het waterniveau met maximaal 0,5 m tot NAP -1,88 m stijgen. Dit is een zwaardere, op de toekomst gerichte opgave dan in de huidige waterschapsverordening is vastgelegd. Dit betekent dat er in de toekomst meer oppervlaktewater gerealiseerd moet kunnen worden. Binnen het huidige plangebied blijft er ten westen van de watergang binnen de bestemming groen voldoende ruimte beschikbaar om in de toekomst de watergang te verbreden.

Als onderdeel van de ontwikkeling Gnephoeck wordt er in een later stadium ook een aquaduct onder de Heimanswetering worden aangelegd. De contouren van het aquaduct en de toeritten doorsnijden ook het plangebied van De Centrale en de bestaande noord-zuid watergang. Deze watergang kan dan op de locatie van de toerit naar het aquaduct niet gehandhaafd blijven. De bestemming groen in het plan ten westen van de

bestaande watergang biedt voldoende ruimte om de watergang aan weerszijden parallel aan de toeritten om te leiden en voorbij de toeritten de ontsluitingsweg doormiddel van een duiker te kruisen. Hiermee blijft de afvoercapaciteit van de watergang gegarandeerd.

In de Gnephoek zal een groot percentage van de oevers van watergangen worden gerealiseerd als natuurvriendelijke oevers. In het plan van De Centrale wordt de watergang langs de appartementen ook voorzien van een natuurvriendelijke oever. Dit sluit goed aan bij het toekomstige watersysteem van de Gnephoek.

Waterkering

Langs de Heimanswetering ligt de boezemkade die de Polder Gnephoek beschermt tegen overstromen vanuit de Heimanswetering. Een boezemkade is een waterkering en wordt beschermd door de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op grond van de Waterschapsverordening zijn werken (waaronder graven, bouwen) niet toegestaan in de kern en beschermingszones van de waterkering. In de toekomstige situatie wordt in de beschermingszone boven- en ondergrondse infrastructuur aangelegd. Hiervoor zal mogelijk een vergunning bij het Hoogheemraadschap van Rijnland moeten worden aangevraagd.

Riolering

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel (DWA- en HWA-riool). Uitwerking daarvan vindt plaats in het kader van omgevingsvergunningen en vindt plaats op basis van de gemeentelijke Leidraad inrichting openbare ruimte.

Het DWA-rioolstelsel wordt aangesloten op het reeds aanwezige rioolsysteem. Bij het ontwikkelen van het project Gnephoek wordt bij het dimensioneren van het toekomstige rioolstelsel rekening gehouden dat het DWA-riool van De Centrale naar het rioolstelsel van de Gnephoek gaat afvoeren.

De afvoer van te veel aan hemelwater zal in het plan conform het gemeentelijke watertakenprogramma worden afgevoerd via HWA-riolen naar de polderwatergangen. Voor de bewatering van de planten op de daktuin van de parkeergarage en van de bomen die op het parkeerniveau staan en door openingen in het dak groeien, wordt er voldoende waterberging in de constructie van het parkeerdak gerealiseerd. Hierdoor zal het niet noodzakelijk zijn om drinkwater te gebruiken voor het bewateren van het groen. In verband met de aanwezige bodemvervuiling is het ook niet gewenst om de waterberging in de bodem onder het parkeren te realiseren.

De berging en hergebruik van regenwater vermindert of vertraagt de afvoer van regenwater en draagt bij aan het verwerken van een bui van 70 mm in 1 uur.

4.12.3 Conclusie

Het aspect water staat niet aan de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

4.13 Cultureel erfgoed

4.13.1 Kadern

Wet- en regelgeving

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd: archeologisch erfgoed betreft onvervangbaar onderdeel van ons cultureel erfgoed. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Omgevingswet en de Erfgoedwet behelzen o.a. het meewegen van archeologie bij het evenwichtig toedeling van functies aan locaties.

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

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het rijksbeleid, op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen. De aandachtsgebieden op het gebied van archeologie zijn opgenomen in de Omgevingsvisie en omgevingsverordening vastgesteld in 2024. Hierin zijn verschillende zones aangemerkt als van provinciaal belang. De Romeinse Limes is voor de werkregio de

belangrijkste zone. Het huidige plangebied valt buiten deze zone.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in 2014 de archeologische verwachtingen- en beleidskaart laten opstellen. De beleidskaart is vernieuwd in 2017 en daarna verwerkt in het paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld in 2019). Het parapluplan maakt tijdelijk onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente en bevat voor een deel van het grondgebied een deel van de regels over de fysieke leefomgeving. Aan de hand van de verwachtingen- en beleidskaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Wanneer een archeologisch onderzoek niet verplicht is, zijn er geen belemmeringen van archeologische aard voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wanneer een archeologisch verplicht is, moeten verschillende stappen van onderzoek en besluitvorming gevolgd worden. Deze stappen worden beschreven in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

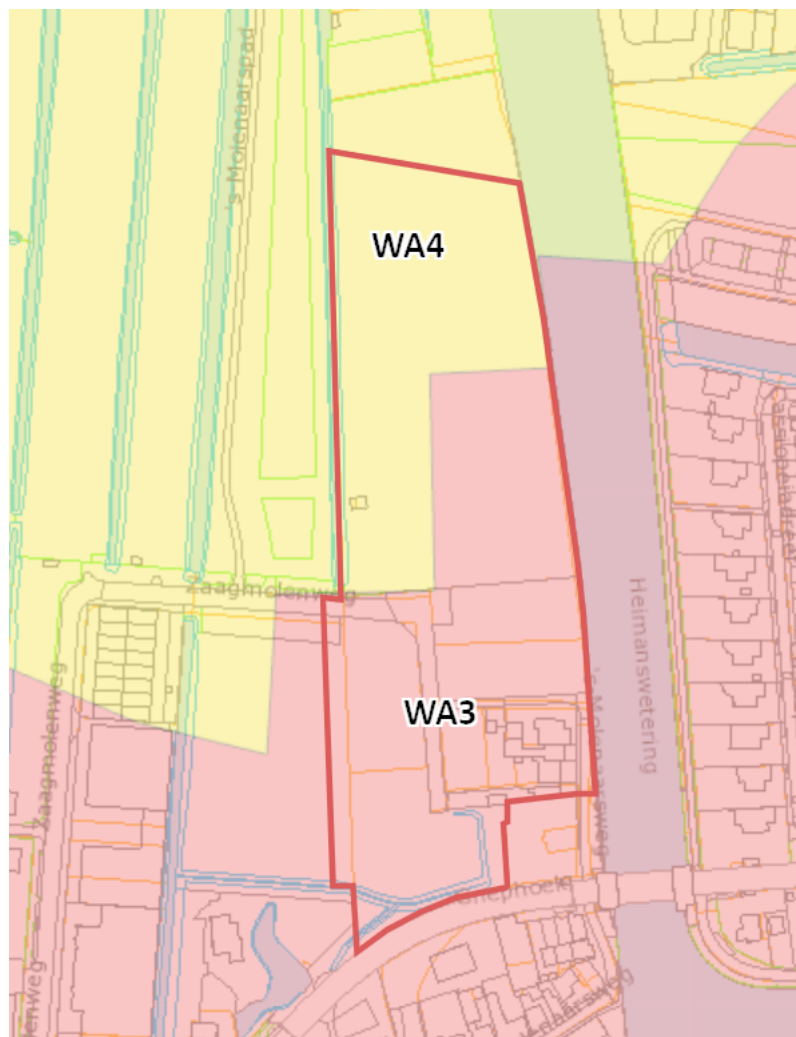
4.13.2 Toetsing

Archeologie

Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart twee archeologische zones, namelijk de zones met een hoge (Waarde-Archeologie 3) en een middelhoge archeologische verwachting (Waarde-Archeologie 4) (zie ook onderstaande figuur). Voor deze zones geldt het volgende:

- Waarde-Archeologie 3 (WA3): hoge archeologische verwachting. Werken of werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm zijn vergunning- en onderzoeksplichtig;
- Waarde-Archeologie 4 (WA4): hoge archeologische verwachting. Werken of werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm zijn vergunning- en onderzoeksplichtig.

Figuur 4.5: Uitsnede archeologische beleidskaart met het plangebied en de twee verwachtingszones.



Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn reeds meerdere onderzoeken uitgevoerd. Deze worden hierna kort beschreven.

1. Asfaltcentrale 's Molenaarspad in Alphen aan den Rijn: een archeologisch bureauonderzoek (ODMH-rapport 2020-04, 14 september 2020). PM: dit onderzoek hebben we voornamelijk niet ontvangen; kan dit nog worden gedeeld?

Het bureauonderzoek had tot doel vast te stellen of nog archeologische waarden in het plangebied (zie figuur 4.6) aanwezig kunnen zijn en of een vervolgonderzoek noodzakelijk is. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het terrein lange tijd in gebruik is geweest voor industriële doeleinden. Op kaartmateriaal uit het begin van de 19e eeuw staat het plangebied aangegeven als pannembakkerij. Ook zijn er een kalkovens, leerlooierij, betoncentrale en asfaltfabriek gevestigd geweest. Historische bronnen geven daarnaast aan dat er al pannembakkerijen in de polder Gnephoek aanwezig waren aan het einde van de 16e eeuw en mogelijk nog eerder. Als gevolg van het jarenlange gebruik is een ophoogpakket ontstaan met veel puinresten van voormalige bebouwing.

Figuur 4.6: Plangebied bureauonderzoek ODMH-rapport 2020-04



Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting geldt voor archeologische resten vanaf het Neolithicum. Of archeologische resten aanwezig zijn hangt sterk samen met de manier waarop het perceel is gebruikt. Door de vele bouwwerkzaamheden kunnen de resten uit de periode Neolithicum – Romeinse Tijd sterk verstoord zijn geraakt. Resten uit de periode Middeleeuwen – Nieuwe Tijd bestaan vooral uit funderingsresten die nog aanwezig kunnen zijn onder het ophoogpakket. De dikte van het ophoogpakket is bepaald op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). Het maaiveld van het plangebied ligt vergeleken met hoogtes uit de directe omgeving ongeveer 1,5 meter hoger. Aan de westzijde van het plangebied is nauwelijks sprake van een ophoging. Het is nog niet duidelijk in hoeverre de bodem verstoord is als gevolg van de industriële activiteiten, bouwwerkzaamheden en uitgevoerde milieukundige saneringen. Het archeologisch bureauonderzoek heeft aangetoond dat onder de ophooglaag nog steeds sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische verwachting.

2. Plangebied Zaagmolenweg te Alphen aan den Rijn, Gemeente Alphen aan den Rijn. Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek), RAAP-rapport 5111, 26 juli 2021 (zie bijlage 9).

Het eerder uitgevoerde bureauonderzoek is met dit onderzoek uitgebreid. In het noordoostelijke deel van het plangebied was het voor het archeologisch adviesbureau niet mogelijk om boringen te zetten vanwege het dikke puinpakket. Wel is er bij het opstellen van het advies en bevindingen uitgebreid gebruik gemaakt van (informatie uit) milieukundige onderzoeken/boringen.

Onder de ophooglaag kunnen nog steeds archeologische resten aanwezig zijn. Meerdere boringen zijn gestuit. Het is onduidelijk of het hier gaat om intacte (muur)resten of om puinhoudend materiaal. Aanbevolen wordt om eventuele graafwerkzaamheden in dit gebied te onderzoeken door middel van archeologische begeleiding van

werkzaamheden dieper dan 0,7 m-mv.

In het zuidelijke deel van het plangebied was het wel mogelijk om boringen te zetten. Hieruit blijkt dat plaatselijk nog intacte oeverafzettingen aanwezig zijn. De versterking lijkt hier beperkt gebleven te zijn, waardoor de hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd gehandhaafd blijft. Het adviesbureau adviseert om hier een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen.

In beide gevallen is het noodzakelijk dat een Programma van Eisen wordt opgesteld.

3. Programma van Eisen: Plangebied Zaagmolenweg te Alphen aan den Rijn Gemeente Alphen aan den Rijn Archeologisch proefsleuvenonderzoek deels als variant archeologische begeleiding, RAAP-PVE 2546, 10 september 2021, zie bijlage 10.

Het Programma van Eisen (hierna PVE) heeft betrekking op de archeologische begeleiding (deelgebied 2) en op het proefsleuvenonderzoek (deelgebied 1). Het PVE is vrij algemeen van aard en in de bijlage is geen puttenplan opgenomen. Voorafgaand aan het werk moet het adviesbureau daarom nog een Plan van Aanpak opstellen waarin de exacte werkzaamheden staan beschreven.

Figuur 4.7: Indeling plangebied in deelgebieden 1 (proefsleuven) en 2 (archeologische begeleiding) op basis van het booronderzoek.



Het westelijke deel van deelgebied 1 is onderzocht door middel van een proefsleuvenonderzoek, maar dit gebied maakt geen deel uit van het huidige plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd door IDDS Archeologie

(Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. Proefsleuven Zaagmolenweg 40, Alphen aan den Rijn, Gemeente Alphen aan den Rijn, IDDS Archeologie rapport 2713, 12 mei 2022, zie bijlage 11). Bij het proefsleuvenonderzoek zijn 4 van de 6 sleuven aangelegd. De verwachte oeverafzettingen zijn niet (intact) aangetroffen. Andere sporen en vondsten zijn ook niet gevonden. Meer onderzoek was niet nodig.

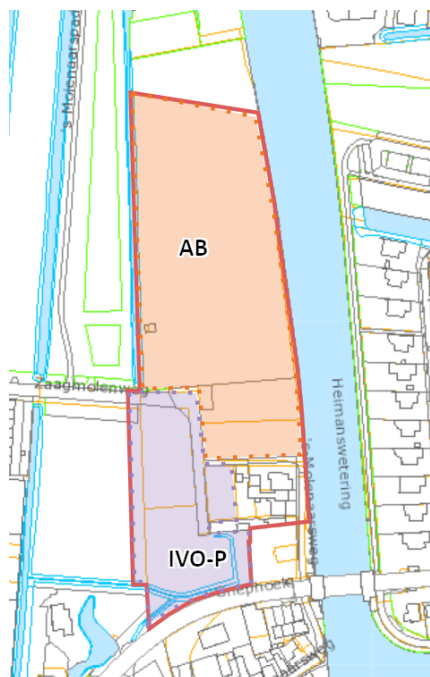
Op basis van de beschikbare informatie blijft de archeologische verwachting in het plangebied vooralsnog gehandhaafd. In het plangebied is nog vervolgonderzoek noodzakelijk. Om te borgen dat hier invulling aan wordt gegeven zijn met voorliggend TAM-omgevingsplan wederom de voorheen geldende dubbelbestemmingen overgenomen. Ten behoeve van de ontwikkeling zal allereerst het Programma van Eisen vernieuwd moeten worden met de nieuwste gegevens en ontwikkelingen. Dit kan door middel van een oplegger.

Voor het noordelijk deel geldt nog steeds dat archeologische begeleiding (AB) moet worden uitgevoerd bij werkzaamheden dieper dan de ophooglaag. Het adviesbureau gaat uit van een diepte vanaf 0,7 m-mv. Mogelijk is de ophooglaag dikker. Dit moet in het veld bekeken worden.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de Zaagmolenweg deel aangepast en een deel van het 's Molenaarspad verbreed/uitgebreid. Ter plaatse is al sprake van verstoring. Geadviseerd is deze werkzaamheden onder archeologisch begeleiding te laten plaatsvinden.

Het proefsleuvenonderzoek (IVO-P) is noodzakelijk daar waar volgens het booronderzoek intacte bodemopbouw aanwezig is. Dit geldt met name voor het zuidelijke deel van het plangebied (grofweg vanaf de Zaagmolenweg tot aan de Gnephoek). Zie onderstaande figuur voor de indeling. Het witte gedeelte met de woonhuizen 43 t/m 53 is wel meegenomen in de planvorming, maar hier zijn geen werkzaamheden voorzien. Hier geldt ook een hoge archeologische verwachting.

Figuur 4.8: Plangebied ingedeeld naar type onderzoek waar AB staat voor Archeologische Begeleiding en IVO-P voor het Inventariserend Veldonderzoek – Proefsleuven.



Cultuurhistorie

De projectlocatie ligt niet in of nabij een beschermd dorpsgezicht of in een werelderfgoed. Volgens de beheersverordening 'Cultuurhistorie' is ter plaatse van het plangebied sprake van karakteristieke bebouwing en een ensemble. Het betreft de reeds aanwezige bebouwing aan de 's Molenaarsweg 51–53. Deze bebouwing heeft een beeldbepalende waarde vanwege de volgende kenmerken: karakteristieke bouwtype, gaafheid van hoofdvorm, materiaalgebruik en de gevelindeling. De beschrijving van de cultuurhistorische waarde is opgenomen in Bijlage 12 Beschrijving bouwkunst 's Molenaarsweg 51 en 53. Deze bebouwing is gelegen in het gebied dat is aangewezen als ensemble. De locatie van de bebouwing is onderdeel van het Kerngebied van de buurtschap Molenaarsbrug en daarmee onderdeel van het vroegere dorp Oudshoorn. Dit gebied bestaat uit lintbebouwing langs de Oude Rijn. Gave historische bebouwing, bestaande uit deels 17de/ 18de-eeuwse

woonhuizen in compact ensemble in 's Molenaarshoek. Voorts ook een rij representatieve villa's uit de 19de eeuw met grote tuinen in de traditie van de vroegere buitenplaatsen. Het geheel is van belang vanwege de gaafheid en de zichtbare gelaagdheid in tijd van de structuren en de bebouwing. De opmerkelijke gebouwen aan 's Molenaarshoeken de grote villa's aan de Nuovaweg zijn sterk beeldbepalend in hun omgeving. De beschrijving van de cultuurhistorische waarde is opgenomen in Bijlage 13 Beschrijving stedenbouwkundig ensemble Gnephoek-Oudhoornseweg.

In 2.4.3 Beheersverordening "Cultuurhistorie" is de cultuurhistorische waarde reeds aan bod gekomen. Hier is toegelicht dat voor de beoogde ontwikkeling een motivering nodig is waaruit blijkt dat de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind. De landschappelijke waarden die deze regeling beoogt te beschermen, liggen in de Gnephoekpolder en zijn in zoverre niet aanwezig in het plangebied omdat dit historische gezien altijd al een afwijkende inrichting had. Op basis hiervan kan dan ook worden geconcludeerd dat de cultuurhistorische waarden van het landschap niet onevenredig worden aangetast. Om de cultuurhistorische waarden van het ensemble en de bouwwerken ook in de toekomst te borgen, is op de Verbeelding en in de Regels van voorliggend TAM-omgevingsplan voor zowel het ensemble en de karakteristieke gebouwen een gebiedsaanduiding met bijbehorende regeling opgenomen.

Figuur 4.9: Aanwezige bebouwing ter plaatse van de 's Molenaarsweg 52-53 (bron: beheersverordening Cultuurhistorie)

4.13.3 Conclusie

4.13.3 Conclusie

In het kader van cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Natuur

4.14.1 Kaders

De beoordeling is gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving, waarbij gekeken wordt naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. De Wet natuurbescherming is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet met het zogeheten aanvullingsspoor natuur opgegaan in de Omgevingswet. De regelgeving uit de Wnb is onder de Omgevingswet te vinden in verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). Naast de Omgevingswet is gebiedsbescherming voor belangrijke weidevogelgebieden geregeld in de provinciale Omgevingsverordening.

Onder de Omgevingswet is sprake van de specifieke zorgplicht. Deze heeft voorrang op de algemene zorgplicht (artikel 1.8 Ow). In de Omgevingswet (artikel 4.3 Ow) en het Bal is een specifieke zorgplicht opgenomen voor natuur. Het gaat om een specifieke zorgplicht voor flora en fauna-activiteiten (artikel 11.27 Bal), voor Natura 2000-gebieden (artikel 11.6 Bal) en voor houtopstanden (artikel 11.16 Bal).

Als beschermde natuurwaarden aanwezig zijn in een plangebied moet door onderzoek worden vastgesteld of het voornemen redelijkerwijs uitvoerbaar is.

Soortenbescherming

In de wet zijn verbodsbepalingen opgenomen ten aanzien van beschermde flora en fauna. Activiteiten waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, moeten voorkomen worden, bijvoorbeeld door het treffen van mitigerende maatregelen of het werken met een goedgekeurde gedragscode. Als dit niet mogelijk is, dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alléén toegestaan met een ontheffing van het bevoegd gezag, de gedeputeerde staten van de provincies. Een mitigatieplan of ontheffing moet in het bezit zijn voorafgaand aan de start van de uitvoeringsfase. Bij de plantoets voor een omgevingsplan moet aannemelijk worden gemaakt, met ecologisch onderzoek, dat een eventuele ontheffingsaanvraag voldoende onderbouwd kan worden en verwacht mag worden dat de vergunning voor een flora- en fauna-activiteit wordt verleend door het bevoegd gezag.

Voor enkele soorten is een vrijstelling verleend bij de uitvoering van handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud.

Gebiedsbescherming

Het onderdeel gebiedsbescherming bevat instrumenten om op basis van effectstudies activiteiten in en rondom Natura 2000-gebieden af te wijzen, dan wel toe te staan op basis van een melding of een vergunning. Het is verboden om zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de

natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Als uit een voortoets blijkt dat het project mogelijk een significant negatief effect heeft op een Natura 2000-gebied, dan is voor het aanvragen van een vergunning soms een passende beoordeling nodig. Een passende beoordeling gaat met meer detail in op de aspecten uit de voortoets. Daarnaast komen ook de mogelijkheden voor mitigatie en de cumulatie met andere plannen en projecten in beeld. In een eventueel verkregen vergunning zijn aan handelingen die een significant negatief effect hebben op een Natura 2000-gebied voorwaarden verbonden om schade aan natuurwaarden te voorkomen en te compenseren. Het uitvoeren van een passende beoordeling kan ook leiden tot het opstellen van een plan-m.e.r. bij het doorlopen van een planologische procedure.

Als er geen beschermde natuurwaarden niet worden aangetast, is project toelaatbaar. In alle gevallen moet rekening worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht. De zorgplicht bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is maatregelen te nemen die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis, die voor iedereen geldt.

4.14.2 Toetsing

Soortenbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, te weten:

- Rapport Quick-scan flora en fauna Gnephoekpolderstraat/Zaagmolenweg te Alphen aan den Rijn opgesteld door ODMH, kenmerk 2020244573, d.d. 24 september 2020 (hierna: quickscan, zie ook bijlage 15): Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van het plangebied nesten van algemene broedvogels zijn aangetroffen. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied waarnemingen van rugstreeppadden bekend.
- Nader onderzoek ransuil Gnephoek te Alphen aan den Rijn, opgesteld door ABO milieuconsult, kenmerk ANL22-7239, d.d. 7 maart 2023 (hierna: nader onderzoek ransuil, zie ook bijlage 16). Dit onderzoek is specifiek uitgevoerd voor ontwikkelingen aan de noordzijde van het plangebied. Volledigheidshalve worden de resultaten hier opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de ransuil geen nest heeft binnen of nabij het plangebied.
- Nader ecologisch onderzoek Gnephoek, Zaagmolenweg, 's Molenaarsweg te Alphen aan den Rijn, opgesteld door BK bouw- & milieuvadvis, kenmerk 205747, d.d. 8 december 2021 (hierna: nader onderzoek soorten, zie bijlage 17): Uit het onderzoek volgt dat ten behoeve van de beoogde ontwikkeling het aanvragen van een ontheffing Wnb (thans een omgevingsvergunning voor een fauna-activiteit) vanwege de aanwezigheid van de rugstreeppad noodzakelijk is.
- Bomen Effect Analyse Zaagmolenweg in Alphen aan den Rijn, opgesteld door BK bouw- & milieuvadvis, kenmerk 205747, d.d. 1 november 2021 (hierna: bomeninventarisatie, zie bijlage 19): In de analyse wordt inzicht gegeven in de huidige staat van de bomen is en wat hun verwachte levensduur is.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de beschermde rugstreeppad in het projectgebied voorkomt. Hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd bij Provincie Zuid-Holland, gemandateerd aan Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Gezien voorgaande is begin november 2024 een vergunning aangevraagd vanwege de aanwezigheid van de rugstreeppad en is in dat kader een ecologisch werkprotocol opgesteld. Deze vergunning is op 4 februari 2026 verleend.

Daarnaast vraagt de aan een van de bomen aan de Zaagmolenweg aanwezige valkenkast en vleermuisenkast om aandacht. Deze mogen niet zomaar verplaatst worden, aangetoond moet worden dat deze niet in gebruik is als men deze wil verwijderen/verplaatsen.

Gebiedsbescherming

Op enige afstand van het plangebied liggen drie Natura 2000-gebieden, te weten: De Wilck, Nieuwkoopse Plassen & De Haack en Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. Vanwege de afstand tot deze gebieden zijn verstoring als gevolg van externe werking als geluid, licht en trillingen uitgesloten.

Het plangebied ligt buiten beïnvloedingsafstand van het meest nabijgelegen onderdeel van het NNN Het plangebied grenst wel aan belangrijk weidevogelgebied. Aantasting en/of compensatie voor dit provinciaal beschermde gebied is niet aan de orde, omdat er geen oppervlakteverlies optreedt.

Stikstofberekening

Ten behoeve van de ontwikkeling is stikstofdepositieberekening uitgevoerd naar de effecten op beschermde gebieden. De rapportage is bijgevoegd in bijlage 18 van deze motivering. Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator versie 2024.0.1. Hierbij is een berekening gemaakt voor de zowel de

bouw/aanlegfase als de gebruiksfase. uit het de berekeningen volgt dat zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie roter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstofoxiden kunnen daarom op voorhand worden uitgesloten.

4.14.3 Conclusie

Ten behoeve van soortenbescherming is reeds een vergunning aangevraagd. Er is ontheffing aangevraagd voor de rugstreeppad. De aanvraag is op 20-11-2024 ingediend en voorzien van een ecologisch werkprotocol en activiteitenplan. Daarnaast zal rekening worden gehouden met de aanwezige valkenkast en vleermuizenkast in de bestaande bomen langs de Zaagmolenweg. De bomen en kasten blijven behouden. Voor gebiedsbescherming kan gesteld worden dat er geen significant negatieve effecten op beschermde natuurgebieden te verwachten is. Gezien voorgaande is in het kader van natuur sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Klimaatadaptatie

4.15.1 Kaders

Provinciaal beleid

Conform de Omgevingsverordening art 7.41 b "Risico's van klimaatverandering" van Provincie Zuid-Holland moeten in elk omgevingsplan de volgende aspecten in beschouwing worden genomen:

- Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- Overstroming;
- Hitte;
- Droogte;
- Bodemdaling.

Indien blijkt dat er risico's voor (een van) bovengenoemde aspecten aanwezig is/zijn dan dienen maatregelen of voorzieningen te worden genomen en geborgd in het omgevingsplan.

Voor projecten vanaf 12 woningen heeft de provincie aanvullende regels opgenomen (art. 7.41aa "Toekomstbestendig bouwen van woningen"). Dit artikel gaat verder in op toekomstbestendig bouwen van woningen. De volgende aspecten van toekomstbestendig bouwen moeten in onderlinge samenhang betrokken worden:

- a. de risico's van klimaatverandering;
- b. de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
- c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
- d. de mogelijkheden om de emissies van NO_x en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
- e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
- f. het versterken van de biodiversiteit; en
- g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

Gemeentelijk beleid

Herontwikkeling is een natuurlijk moment om ook klimaatadaptieve maatregelen te nemen. Hiermee maak je de ontwikkeling ook toekomstbestendig. De gemeente heeft het 'Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland', versie 2022, ondertekend. Voor richtlijnen en maatregelen wordt verwezen naar de 'Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' en de Leidraad klimaatadaptief bouwen. Dit heeft een overlap met natuurinclusief bouwen.

4.15.2 Toetsing

Door de Omgevingsdienst is een analyse uitgevoerd ten behoeve van het aspect klimaatadaptatie. Als eerste zijn het nationaal "ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptief bouwen" en de 'klimaatonderlegger' van Provincie Zuid-Holland geraadpleegd voor een eerste algemeen beeld en integraal oordeel. Daarna is per thema een analyse gemaakt van de belangrijkste parameters, waarbij gebruik is gemaakt van kaartmateriaal van Klimaat-effectatlas.nl. Voor uitleg over elke parameter en de herkomst van de data wordt verwezen naar de toelichting op Klimaat-effectatlas.nl.

De volledige analyse is opgenomen in Bijlage 20 Risicobeoordeling klimaatadaptatie. Uit de analyse blijkt dat er geen significante plaatsgebonden risico's bestaan voor de beoogde ontwikkeling. De belangrijkste aandachtspunten zijn enerzijds de beperkte droogtebestendigheid van de locatie, wat kan leiden tot nadelige gevolgen voor beplanting en waarschijnlijk ook leidt tot een toename van (drink)watergebruik. Anderzijds speelt

de ligging in de invloedssfeer van het stedelijk hitte-eiland. Na ontwikkeling van woningbouwproject Gnephoek wordt dit laatste een significant risico.

Noodzaak klimaat adaptieve maatregelen

De omzetting van bedrijfsterrein naar woongebied vereist wel dat bij ontwerp, inrichting en beheer maatregelen worden genomen om de klimaatbestendigheid in de toekomst te borgen. Met oog op de risicobeoordeling wordt er geadviseerd om hierbij infiltratiemaatregelen te nemen (zoals de aanleg van wadi's voor de verwerking van regenwater) en om hittebestendig te bouwen. Of de aanleg van wadi's mogelijk is moet wel besproken worden met het waterschap, aangezien de locatie op de waterkering ligt.

Conclusie en advies

De locatie en de beoogde ontwikkeling worden niet significant gehinderd door bestaande klimaatrisico's. Bij herontwikkeling naar de nieuwe functie vinden mogelijk ophoging en in ieder geval verdichting door bebouwing plaats. Bij deze ruimtelijke ontwikkeling dienen in ieder geval conform de Leidraad Convenant Klimaatadaptief bouwen zoveel mogelijk maatregelen worden genomen voor het borgen van de klimaatbestendigheid op een termijn van dertig tot zestig jaar.

Wateroverlast door overvloedige neerslag en risico op overstroming spelen hier nauwelijks. Met het aspect hitte kan door de juiste maatregelen te nemen in het ontwerp rekening worden gehouden.

Een algemeen advies is om rondom gebouwen zoveel mogelijk open bodem te realiseren en de platte daken van de appartementsgebouwen te benutten voor waterbuffering / vegetatie; groene daken hebben een verkoelend effect op de bovenste laag van het appartementencomplex.

Met name droogtebestrijding door infiltratie dient veel aandacht te krijgen, zodat beplanting in het ontwerp een goede groeiplaats krijgt. Bovendien remt het een snelle afvloeiing van hemelwater naar de omgeving aan de westzijde af.

Geadviseerd wordt om in de woningen voorzieningen te maken voor het nuttig gebruiken van hemelwater om zo te komen tot een reductie van het drinkwatergebruik. Gemeente Alphen aan den Rijn moet zich er van bewust zijn dat met de woningopgave zonder waterbesparende maatregelen te treffen zij op een termijn van ongeveer tien jaar tegen de grenzen van de leveringszekerheid gaat oplopen. Naar aanleiding van dit advies is in de regels van dit TAM-omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die bepaalt dat binnen één jaar na oplevering van het laatste woongebouw voorzieningen moeten worden aangelegd zodat een regenbui van 70 mm kan worden geïnfiltreerd, vastgehouden en/of worden geborgen.

4.15.3 Conclusie

De locatie en de beoogde ontwikkeling worden niet significant gehinderd door bestaande klimaatrisico's. Door diverse maatregelen te treffen wordt ervoor gezorgd dat sprake is van een klimaatbestendige ontwikkeling. Met voorliggende ontwikkeling wordt voldaan aan de ambities en eisen vanuit de gemeente ten aanzien van klimaatadaptatie.

4.16 Duurzaamheid

4.16.1 Kaders

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Vanaf 1 januari 2021 geldt de norm van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen aan de energieprestatie van gebouwen zullen in de toekomst verder worden aangescherpt.

Op het vlak van milieuprestatie voor de materialen en grondstoffen in de bouw, is er sinds 2021 een MilieuPrestatie Gebouwen van kracht van 0,8. Deze MPG is een rekenmethodiek die de milieubelasting van de gebruikte materialen in het gebouw weergeeft en dient als maat voor circulariteit van het gebouw. Per 1 januari 2025 geldt een bovengrens voor de MPG van 0,5.

Gemeentelijk beleid duurzaamheid bij nieuwbouw

De gemeente Alphen aan de Rijn heeft zich in het Duurzaamheidsprogramma 2021 – 2030 ten doel gesteld in 2050 energieneutraal, klimaatbestendig en volledig circulair te zijn.

- In 2050 is maximaal energie bespaard en wordt van de benodigde energie 80% binnen de eigen regio opgewekt zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Voor 2030 wordt ingezet op 20% hernieuwbare energie.
- Voor de transitie naar een circulaire economie streeft Alphen ernaar in 2050 volledig circulair te zijn.

4.16.2 Toetsing

Bij de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op energie-efficiënte systemen die het energieverbruik verlagen, zoals:

- Warmtepompen
- Zonnepanelen
- Ledverlichting
- Warmteterugwinning (WTW)

Daarnaast zijn er verschillende maatregelen getroffen om het plan klimaatadaptief te maken:

- Regenwater wordt afgekoppeld van het riool en aangesloten op het open water, zodat het op natuurlijke wijze kan infiltreren of worden hergebruikt.
- Groene daken en gevelgroen dragen bij aan biodiversiteit en een aangenaam leefklimaat.
- Bomen en beplanting rondom de gebouwen en op het dek zorgen voor natuurlijke schaduw en dragen bij aan de hittebestendigheid van het gebied.

De thema's energie, warmte en circulair bouwen worden hieronder nader toegelicht, gevolgd door de duurzaamheidskansen specifiek voor de beoogde ontwikkeling.

Energie

De woningen dienen minimaal te voldoen aan de wettelijke eisen. De ambitie van de gemeente is zoveel mogelijk hernieuwbare energie binnen de eigen regio op te wekken. Vertaald naar woningbouw betekent dit een maximale hoeveelheid hernieuwbare energie op en in de woningen. De BENG-3 indicator dient hierbij maximaal te zijn.

Warmte

In 2021 heeft de Raad van Alphen aan den Rijn de Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld. Daarin is per wijk of dorpskern aangegeven welke warmtebron(nen) aardgas gaan vervangen en in welke planning en volgorde de wijken en kernen de transitie gaan doormaken. De TVW geeft een individuele of klein-collectieve warmtevoorziening aan als voorkeursoptie voor dit gebied. De beschikbare warmtebronnen zijn in Alphen aan den Rijn schaars en van lage temperatuur. Ook de beschikbare duurzame stroom is schaars. Daarom is het belangrijk bij nieuwbouwprojecten het energiegebruik van de woningen zo goed mogelijk te minimaliseren. Dat kan door de woningen beter te isoleren dan het wettelijk eisen en in het ontwerp van de woningen optimaal gebruik te maken van passief verwarmen en koelen.

Voor de inbreidingslocaties is het van belang de beste optie voor aardgasloos verwarmen te onderzoeken en te borgen. In de toelichting op de planregels kan deze optie voor aardgasloos verwarmen vastgelegd worden om de benodigde normen zonder planschade te kunnen opnemen in het omgevingsplan.

Circulair bouwen

De bouw gebruikt veel grondstoffen en kan daardoor significant bijdragen aan een omslag naar een circulaire economie. Bij nieuwbouwprojecten is het zaak gebruik te maken van biobased of hergebruikte en herbruikbare grondstoffen. In het ontwerp is het belangrijk rekening te houden met toekomstige verbouwingen en mogelijke sloop. Dat kan door een goed materialenpaspoort op te stellen, waarmee toekomstige hergebruik van toegepaste materialen ondersteund wordt. Met gebruikmaking van de leidraden van Het Nieuwe Normaal. Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad kan voor de ontwikkeling een ambitieniveau voor circulair bouwen worden vastgesteld.

Voor eventuele betonnen elementen voor de bestrating wordt gebruik gemaakt van circulair beton. Lokale leveranciers hebben zich verenigd in het Netwerk betonketen Groene Hart en er zijn standaard bestekregels voor circulair beton beschikbaar via de gemeente.

Duurzame mobiliteit

Om basiskwaliteit te waarborgen dient het autobezit niet boven de 0,8 auto's per huishouden uit te komen. Het effectiefst is daarbij het aantal parkeerplekken te beperken en het gebruik en de veilige stalling van de (elektrische) fiets te stimuleren. Die parkeergelegenheid die wel gerealiseerd wordt is voorzien van laadinfrastructuur. Dit om duurzaam vervoer te stimuleren en voor te sorteren op de wens van de centrale overheid om 2035 alleen nog elektrische auto's op de markt te brengen.

Alphen aan den Rijn zet in op het bevorderen van duurzame en slimme mobiliteit, met minder ruimte voor auto's en meer voor groen, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Gezonde en duurzame ontwikkelingen vergen ruimte. Deze ruimte wil Alphen aan den Rijn winnen door te kiezen voor minder (fossiele) auto's. De ruimte die vrijkomt wordt gebruikt voor groen, versterking van de infrastructuur voor openbaar vervoer, fietsers en voetgangers.

De beleidskeuzes worden gebaseerd op het STO(M)P-principe Handreiking Duurzame Mobiliteit Alphen aan den Rijn | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl). Dit staat voor Stappen, Trappen, OV, MaaS (deelmobiliteit) en Privé-auto en laat zien dat prioriteit wordt gegeven aan lopen, fietsen, OV, deelmobiliteit en daarna pas de eigen auto.

Dit principe is ook leidend bij woningbouwontwikkelingen. Zo krijgt de ontwikkelaar de ruimte om een lagere parkeernorm te hanteren wanneer wordt gezorgd voor deelauto's. Dit geeft ruimte voor gezonde en duurzame ontwikkelingen.

Duurzaamheidskansen specifiek voor woningbouwontwikkeling 's Molenaarspad

Energie

De locatie biedt mogelijkheden om het nabije oppervlaktewater in te zetten als warmtebron voor de verwarming van de woningen. Mogelijk vormt de bodemkwaliteit (van historische bedrijfsactiviteiten) een belemmering voor benodigde voorzieningen voor verwarming in de bodem (WKO/Bodemenergie).

Circulair bouwen/MPG

Voor het realiseren van de nieuwe ontwikkeling staat er een sloop van een pand op de planning. Bij het slopen van bestaande panden hanteert de ontwikkelaar de principes van circulair slopen.

Mobiliteit

Specifiek voor deze locatie geldt dat de verbindingen voor de fiets en met het openbaar vervoer met de binnenstad optimaal moeten zijn om het autoverkeer tegen te gaan.

Conclusie en advies

De woningbouwontwikkeling in het plangebied biedt kansen om de duurzaamheidsambities van Alphen aan den Rijn te realiseren.

- Isoleer de woningen beter dan het wettelijk minimum en maak optimaal gebruik van de zon en lokale warmtebronnen (bijvoorbeeld het oppervlaktewater). Dan is realiseren van een energieneutraal of energieleverend woonmilieu mogelijk;
- Maak zoveel mogelijk gebruik van aanwezige duurzame energie- en warmtebronnen en sluit aan bij de doelstelling van de TVW voor dit gebied. Aquathermie is in het gebied een mogelijke bron van energie voor een duurzame warmtevoorziening;
- Door de principes van circulair bouwen te hanteren doet de nieuwbouw een minder groot beslag op grondstoffen, ook bij toekomstige renovaties of herontwikkeling. Dat kan door hergebruikte en herbruikbare materialen in te zetten en door een materialenpaspoort op te stellen voor het gebouw. Met de leidraden van Het Nieuwe Normaal kan voor de ontwikkeling een ambitieniveau voor circulair bouwen gesteld worden;
- Extra aandacht is nodig om duurzame mobiliteit te bevorderen, omdat de locatie relatief geïsoleerd van het centrum van Alphen is gelegen. Dat vraagt aandacht voor bushaltes in de buurt, goede voorzieningen voor (elektrische) fietsen en deelauto's en laadinfrastructuur voor elektrische auto's. Volg daarvoor het STOMP-principe uit de Handleiding duurzame mobiliteit Alphen aan den Rijn.

In de koop- en ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar zijn afspraken vastgelegd over duurzaamheid. Daarnaast wordt (door de gemeente) bij de inrichting van de openbare ruimte specifiek gekeken naar een duurzame inrichting. In het kader van de duurzame mobiliteit is het parkeerbeleid maatgevend voor de te hanteren parkeernormen en parkeeropgave, maar faciliteert dit beleid ook mogelijkheden voor toepassing van bijvoorbeeld deelauto's. In het kader van de gebiedsontwikkeling Gnephoek, zal de inrichting van het omliggende gebied radicaal wijzigen en ook gewerkt worden aan nieuwe verkeersstructuren en mobiliteitsconcepten. In de toekomstige situatie zijn ontsluitingsroutes voor langzaamverkeer ruimer aanwezig en deze stimuleren daarbij het feitelijk fietsgebruik en het lopen naar de bushalte op de Gnephoek.

4.16.3 Conclusie

Met voorliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de ambities en eisen vanuit de gemeente ten aanzien van duurzaamheid en faciliteert het voorliggende plan dit planologisch.

4.17 Gezondheid

4.17.1 Kaders

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.

De provincie Zuid – Holland heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende

beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Daarin is ook beschreven dat zorg gedragen dient te worden voor een gezonden en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

De gemeente is medeverantwoordelijk voor de publieke gezondheid. Publieke gezondheid richt zich op het door preventie tegengaan van lichamelijke of psychische ziekte en het bevorderen van het lichamelijk, psychisch en mentaal welbevinden, maar ook op het vermogen om je eigen regie te voeren in het licht van de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven (ook bekend onder de noemer 'positieve gezondheid'). Positieve gezondheid gaat uit van het verbeteren van de leefstijl én de leefomgeving van inwoners, zodat zij zowel fysiek als mentaal gezonder worden. Vanuit 'zorg' gezien gaat het dus meer om voorkomen dan om genezen. Naast beleid op het gebied van welzijn, zorg, werk en inkomen en onderwijs, heeft dit ook een fysieke component. Veel groen en blauw, schone lucht, ruimte om te bewegen, ontspannen en ontmoeten in de directe leefomgeving en een goede toegang tot voorzieningen dragen aantoonbaar bij aan een positieve gezondheid. Dat vraagt inzet van de mensen zelf, maar ook om regie op ruimtelijke ontwikkelingen.

Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Een gezonde inrichting van de leefomgeving beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden en bevordert de gezondheid. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving in dat kader zijn een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, geur), lichthinder, omgevingsveiligheid en klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan van hitte- en wateroverlast).

4.17.2 Toetsing

In het planvoornemen wordt ingezet op gezondheidsbevordering, door het veilig en duurzaam inrichten van het plangebied. Zo wordt in ruime mate voorzien in groen en wordt er ruimte gecreëerd waar men elkaar kan ontmoeten en kan verblijven.

Daarnaast zijn in het kader van gezondheidsbescherming voor dit project de aspecten luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodem en water onderzocht. Op basis van deze onderzoeken kan gesteld worden dat dit project niet leidt tot een verslechtering van de gezondheid van de inwoners.

Beoordeling en advies GGD

De beoogde ontwikkeling is voor advies voorgelegd aan de GGD. Uit het advies blijkt het volgende.

Deze locatie is vanuit het oogpunt van gezondheid geschikt voor woningbouw. Dat is omdat er mede sprake is van een goede luchtkwaliteit en een lage geluidbelasting. Echter ook op dergelijke locaties, is extra aandacht voor de gezondheid van belang. De GGD benoemt hieronder hoe in het voorliggend plan en in de verdere uitwerking ervan aandacht kan worden besteed aan, luchtkwaliteit, geluid, binnenmilieu en de gezonde leefomgeving in het algemeen. In Bijlage 21 GGD advies is de nadere onderbouwing van de opgestelde adviezen opgenomen.

4.17.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Systematiek omgevingsplan

5.1 Inleiding

Het omgevingsplan is wezenlijk anders dan het bestemmingsplan. Dit is allereerst het gevolg van de bredere reikwijdte, maar ook de ruimere afwegingsruimte bij het stellen van regels, het ontbreken van de (uitdrukkelijke) eis van uitvoerbaarheid en het loslaten van het limitatief-imperatieve stelsel van vergunningverlening. Dit maakt ook dat er niet meer met een gedetailleerde verbeelding gewerkt hoeft te worden.

Wat centraal staat bij het omgevingsplan, en een belangrijk verschil met de manier waarop we voorheen naar ruimtelijke plannen keken, is het stellen van regels over activiteiten in plaats van het toekennen van bestemmingen aan gronden. Wanneer iemand een activiteit in de fysieke leefomgeving wil ondernemen, wordt deze getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Dit kan een toetsing aan open (kwalitatieve) dan wel gesloten (kwantitatieve) normen zijn, maar bijvoorbeeld ook een algemene regel over de toelaatbaarheid van de activiteit. Deze regels zijn gekoppeld aan een werkingsgebied, en daarmee aan de plaats waar de activiteit plaatsvindt. Dat kan de hele gemeente zijn, maar ook alleen een specifieke locatie.

5.2 Wijziging van het omgevingsplan

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) hebben gemeenten een omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de bestaande bestemmingsplannen en de bruidsschat. Als er nieuwe initiatieven worden mogelijk gemaakt waarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast, wordt er dus niet een nieuw omgevingsplan gemaakt, maar wordt er een deel van het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn is bedoeld om de voorgenomen woningbouwontwikkeling ter plaatse van het besluitgebied mogelijk te maken.

TAM-IMRO

Deze wijziging van het omgevingsplan is voorbereid middels de TAM-IMRO systematiek. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. Dit TAM-omgevingsplan zal als uiteindelijk als een nieuw hoofdstuk opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit hoofdstuk is digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven afdelingen vormen de inhoudelijke regels voor dit werkingsgebied, binnen het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn.

5.3 Opbouw wijziging van het omgevingsplan

5.3.1 Afdeling 22c.1. Algemene bepalingen

Om misverstanden over de toepassing en interpretatie van het TAM-omgevingsplan te voorkomen worden in de begripsbepalingen (artikel 22a.1) de verschillende in het plan voorkomende begrippen nader omschreven ook om de eenduidigheid bij het gebruik van het plan te bevorderen.

Artikel 22c.2 tot en met 22c.7 regelt de meetbepalingen, de anti-dubbeltelbepaling en de maatwerk- en vergunningvoorschriften.

5.3.2 Afdeling 22c.2 Doelen

Deze afdeling geeft aan dat het doel is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te bewerkstelligen.

5.3.3 Afdeling 22c.3 Normen in de fysieke leefomgeving

Deze afdeling begint met een paragraaf 22c.3.1 voor normen voor het gebruiken van locaties. Hier worden in subparagrafen achtereenvolgend de volgende functies benoemd:

- Water
- Verkeer – Verblijfsgebied
- Groen
- Wonen

In paragraaf 22c.3.2 worden vervolgens normen gegeven voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van

bouwwerken. Er worden ruimtelijke normen gegeven voor de bouwhoogte, de bouwvlakken, het totaal aantal woningen en het type woningen.

Daarnaast zijn (technische) normen opgenomen ten aanzien van bouwwerken met betrekking tot het distributienet voor elektriciteit, gas en drinkwater en de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater. Ook zijn er normen opgenomen ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpverleningsdiensten en bluswatervoorzieningen alsmede normen vanwege cultureel erfgoed.

Als laatste zijn normen opgenomen voor het gebruiken van bouwwerken waarbij een specifieke zorgplicht is opgenomen, normen over overbewoning en het gebruik van woningen door huishoudens.

5.3.4 Afdeling 22c.4 Benutten van de fysieke leefomgeving

Deze afdeling gaat over bouwwerken en de vergunningplichtige activiteiten. Hier is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit nodig is, wat de beoordelingsregels zijn en wat de aanvraagvereisten zijn. Daarnaast heeft deze afdeling ook betrekking op de uitzonderingen op vergunningplichtige activiteiten zoals speeltoestellen of verandering van bestaande bouwwerken.

5.3.5 Afdeling 22c.5 Beschermen van de fysieke leefomgeving

Deze afdeling gaat over activiteiten in aandachtsgebieden. Hierbij worden diverse aandachtsgebieden benoemd:

- parkeren: hier wordt geregeld dat bij aanvraag omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.
- archeologie: hiermee worden de eventuele aanwezige archeologische beschermd. Bij een aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologie waarden.
- waterstaat – waterkering: hiermee wordt de waterstaatkundige functie van de aanwezige waterkering beschermd. Bij een aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat werkzaamheden geen afbreuk doen aan de werking van de waterkering.

Daarnaast worden ook ingegaan op de regels die gelden voor sloopectiviteiten die invloed hebben op cultureel erfgoed en/of overige activiteiten die hier invloed op kunnen hebben.

5.3.6 Afdeling 22c.6 Procedures

In deze afdeling wordt aangegeven wie de betrokken adviseurs zijn bij een omgevingsvergunningaanvraag. Dit heeft betrekking op de waterbeheerder in geval van werkzaamheden nabij de waterkering en gemeentelijke adviescommissie wanneer het gaat om werkzaamheden ter plaatse van de locaties met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – karakteristiek bouwwerk' of 'overige zone – ensemble'.

Hoofdstuk 6 Economische haalbaarheid

6.1 Financieel economische haalbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, hoort de functie niet mogelijk gemaakt te worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte waar in de markt veel vraag naar is. In het gemeentelijk woonbeleid zet de gemeente zich in voor groepen waar de woningnood het hoogst is en blijft. Het toevoegen van betaalbare woningen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn is een belangrijk aandachtspunt. Het is namelijk voor starters en (lage) middeninkomens zeer lastig een betaalbare koopwoning te bemachtigen. Ook de vraag naar een sociale huurwoning is de afgelopen jaren flink toegenomen.

6.1.1 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

De gemeente is initiatiefnemer op deze locatie en de gemeenteraad heeft voor deze locatie op 28 november 2024 een grondexploitatie (GREX) vastgesteld. Met een ontwikkelaar is een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. Daarin zijn afspraken over de kosten vastgelegd. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

6.1.2 Nadeelcompensatie

In de overeenkomst met de ontwikkelaar zijn financiële afspraken gemaakt over het kostenverhaal en de nadeelcompensatie.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke belangenafweging

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

7.1 Participatie

Voor de beoogde ontwikkeling is in de periode 2021–2022 een uitgebreid participatietraject doorlopen om de omgeving te betrekken bij de planvorming. Gedurende deze periode zijn vijf bijeenkomsten georganiseerd. Tijdens Een van de eerste bijeenkomsten is ingegaan op het kavelpaspoort en tijdens de bijeenkomsten die daarop volgden is nader ingegaan op de planvorming. Naar aanleiding van tijdens de eerste bijeenkomsten ontvangen inrupt is uiteindelijk één van de toekomstscenario's uitgekozen om verder uit te werken. Dit was het scenario met iets minder woningen dan in de andere scenario's en het scenario waarbij van zuid naar noord sprake is van een oplopende bouwhoogte. Dit scenario hield ook rekening met de wens om vergelijkbare type woningen naast de bestaande woningen aan de 's-Molenaarsweg te realiseren. Tijdens de bijeenkomsten kwam naar voren dat men zich zorgen maakte over de ontsluiting van het gebied en de verkeersveiligheid. Dit is de reden geweest dat tijdens de vierde bijeenkomst een toelichting is gegeven op de verkeersprognoses voor en na realisatie van het plan en de mogelijke aansluiting van de Zaagmolenweg op de Gnephoek. Uiteindelijk is ervoor gekozen om een nieuw ontwerp van de Zaagmolenweg te bespreken. Deze kon op draagvlak rekenen van de aanwezige ondernemers. Tijdens de laatste bijeenkomst zijn de architectuurbeelden verder uitgewerkt en gepresenteerd. In navolging daarvan heeft op 17 oktober 2024 een openbare raadsinformatiemarkt plaatsgevonden en op 18 november 2024 nog een informatieavond voor omwonenden/belangstellenden. In deze bijeenkomsten is de planning uiteengezet, zijn de meest actuele beelden getoond van bebouwing en terrein en is de wijziging in het ontwerp van de parkeeroplossing (geen kelder maar parkeren op maaiveld onder een groen in te richten dek) nader toegelicht.

7.1.1 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners

Een concept van het TAM-omgevingsplan is toegezonden relevante bestuurslagen en ketenpartners. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 22. Voor zover de ontvangen reacties aanleiding hebben gegeven voor aanpassing en/of verduidelijking is dat verwerkt in voorliggend plan.

7.1.2 Zienswijze en vaststellingsprocedure

Zienswijzen

Het ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale" heeft vanaf 5 juni 2025 tot en met 16 juli 2025 ter inzage gelegen. Iedereen is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp – mondeling, schriftelijk of via een e-formulier een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen die als [\[verwijzing naar bijlage nog opnemen\]](#) is toegevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in het TAM-omgevingsplan. Deze wijzigingen zijn in de Nota van wijzigingen opgenomen, die als [\[verwijzing naar bijlage nog opnemen\]](#) terug te vinden is. Dit zijn zowel ambtelijke wijzigingen als wijzigingen n.a.v. zienswijzen.

Hoofdstuk 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleid en Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is aangegeven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven. In paragraaf 5.3 wordt beschreven op welke wijze het TAM-omgevingsplan is opgesteld.

Conclusie beleid

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het rijks-, provinciaal -, regionaal – en gemeentelijk beleid.

Conclusie omgevingsaspecten

De impact van de beoogde ontwikkeling op de omgeving is beperkt van aard en er treden geen nadelige gevolgen voor het milieu op. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Eindnoten

1. Ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
2. Ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.



Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaaandenrijn.nl
www.alphenaaandenrijn.nl