

Per mail verzonden: ETeunissen@AlphenaandenRijn.nl

CC: gemeente@AlphenaandenRijn.nl

Stadhuis Alphen aan den Rijn

T.a.v. E. Teunissen

Postbus 13

2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Besluitdatum

Verzenddatum 11-11-2024

Ons kenmerk 2024-00021422

Uw kenmerk

Bijlagen 3

Onderwerp

Beoordeling omgevingsaspecten TAM-omgevingsplan Euromarkt

Beste E. Teunissen,

Op 19 oktober 2024 heeft u ons gevraagd om het TAM- omgevingsplan voor de Euromarkt locatie op aspecten uit de fysieke leefomgeving te beoordelen. Dit hebben wij gedaan. In bijlage 1 leest u naar welke aspecten wij hebben gekeken. Onze adviezen leest u hieronder.

In het verleden zijn diverse onderzoeken al eens beoordeeld. Deze zijn samengekomen in dit TAM-omgevingsplan van de Euromarkt. Alle milieuaspecten zijn nu nogmaals integraal beoordeeld, ook in het licht van de tussentijds gewijzigde wetgeving (Omgevingswet).

Situatie en procedure

Het plangebied bestaat uit twee los van elkaar liggende delen, te weten het Euromarkt gebied en de locatie waar de te verplaatsen GAMMA bouwmarkt (nu gevestigd op het Euromarkt terrein) zich zal vestigen.



Figuur 1: Overzicht plangebied: GAMMA locatie links, Euromarkt rechts

Euromarkt locatie

De Euromarkt locatie wordt herontwikkeld. Hier komen maximaal 700 nieuwe woningen en maximaal 5.000 m² aan (commerciële) voorzieningen. Maximaal 3.000 m² van deze voorzieningen is bestemd voor (twee) supermarkten en het overige oppervlak is bedoeld voor commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. De voorzieningen komen in de plint en daarboven komen de woningen. Er worden 4 bouwblokken gerealiseerd.



Figuur 2: Beoogde nieuwbouw

Gamma locatie

De nieuwe locatie voor de GAMMA bevindt zich op het bedrijventerrein Molenwetering, op de hoek van de Albert Einsteinweg en Antonie van Leeuwenhoekweg. Op deze locatie wordt een bouwmarkt toegestaan met een maximaal bruto vloeroppervlak van 4.300 m².



Figuur 3: Impressie vogelvlucht nieuwe bouwmarkt

Bovenstaande ontwikkelingen passen niet in het vigerende omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn'. Op basis van dit bestemmingsplan kent de Euromarkt locatie namelijk de bestemming 'Gemengd' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', waarin onder meer de functie wonen is uitgesloten. Ook wordt de maximale bouwhoogte overschreden. De Gamma locatie ligt in bestemmingsplan 'Molenwetering 2013' en heeft een bedrijfsbestemming. Hierbinnen is de vestiging van volumineuze detailhandel zoals een bouwmarkt niet toegestaan.

Het plangebied valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar het definitief omgevingsplan. Daarom heeft de initiatiefnemer voor de het plangebied een gewijzigd omgevingsplan opgesteld voor beide locaties, "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 a Euromarkt, Alphen aan den Rijn", NL.IMRO.0484.Aeuromarkt-ON01, concept, zonder datum.

Het (concept) TAM-omgevingsplan kan nog niet in procedure worden gebracht

Het ontwerp-omgevingsplan voldoet nog niet voor alle omgevingsaspecten aan de huidige wet- en regelgeving. Wij adviseren daarom dat de aanvrager de volgende acties uitvoert:

1. M.e.r. (4.1): Stel een aanmeldnotitie op.
2. Geluid door activiteiten (4.4): Het geluidonderzoek nieuwe voorzieningen moet verder uitgewerkt worden.
3. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (4.5): Vul de notitie indirecte akoestische effecten geluid van wegen aan.
4. Geur (4.8): Geef een onderbouwing voor de horeca-activiteiten.
5. Trillingen (4.9): Vul het onderzoek naar trillingen aan en verwerk dit in de motivering
6. Bodem (4.10): De paragraaf bodem moet worden aangepast. Het toetsingskader en de inleiding bij de rapportages klopt niet.
7. Windhinder (4.12): **Volgt nog.**
8. Ecologie (4.15): Nader onderzoek is nodig voor vleermuizen en actualiseer de stikstofberekeningen.
9. Klimaatadaptatie (4.16): Stel een risicobeoordeling op.

De motivering voor deze adviezen leest u in bijlage 2.

Wij zien de volgende kansen

Deze sluiten aan bij ambities van de gemeente die zijn vastgelegd in gemeentelijk beleid, afgesloten convenanten of programma's van de gemeente.

1. Natuurinclusief bouwen: Nieuwbouw biedt kansen voor natuurinclusieve bouw, neem dit mee bij het ontwerp van de gebouwen. Door bijvoorbeeld vleermuiskasten en nestkasten voor vogels in te bouwen en de omgeving groen in te richten.
2. Duurzaamheid: Neem onze adviezen mee in het plan.

De motivering voor deze adviezen leest u in bijlage 2.

Regels in het omgevingsplan

Op basis van bovenstaande adviezen stellen wij voor om de volgende regels op te nemen in het omgevingsplan.

Geluid

- Neem het volgende voorschrift op in de regels:
De woningen met een geluidsbelasting van meer dan 58 dB wegverkeerslawaai dienen te beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Toon dit aan door middel van een onderzoek bij de vergunning voor bouwen.
- Neem in de regels / omgevingsplan de geluidsbelasting per bron op als "afgewogen hogere geluidwaarde". Het gaat om de volgende waarden:
 - Blok A 56 dB voor gemeentelijke wegen
 - Blok B 62 dB voor gemeentelijke wegen
 - Blok C 58 dB voor gemeentelijke wegen
 - Blok D 56 dB voor gemeentelijke wegen

- Neem in de regels / omgevingsplan de waarde voor het gezamenlijk geluid op. Het gaat om de volgende waarden:
 - Blok A2 oostgevel: 55 dB
 - Blok A2 zuidgevel: 56 dB
 - Blok A4 westgevel: 54 dB
 - Blok A4 zuidgevel: 55 dB

 - Blok B oostgevel: 58 dB
 - Blok B westgevel: 59 dB
 - Blok B zuidgevel: 62 dB

 - Blok C2 zuidgevel: 55 dB
 - Blok C2 noordgevel: 57 dB
 - Blok C2 oostgevel: 58 dB
 - Blok C3 oostgevel: 57 dB
 - Blok C3 zuidgevel: 58 dB
 - Blok C4 westgevel: 56 dB
 - Blok C4 zuidgevel: 58 dB
 - Blok C5 noordgevel: 58 dB
 - Blok C5 westgevel: 55 dB
 - Blok C5 zuidgevel: 55 dB
 - Blok C6 noordgevel: 57 dB

 - Blok D2 noordgevel: 54 dB
 - Blok D3 oostgevel: 56 dB
 - Blok D3 zuidgevel: 56 dB
 - Blok D6 zuidgevel: 54 dB
 - Blok D7 noordgevel: 54 dB
 - Blok D7 westgevel: 54 dB
 - Blok D8 noordgevel: 54 dB

Belangen van anderen

De provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid een aantal provinciale milieubelangen. De ODMH toetst namens de provincie hoe initiatieven zich verhouden tot vier van deze belangen. Dit leest u in bijlage 3.

Zorg ervoor dat de volgende besluiten tegelijkertijd worden genomen

- Het m.e.r. beoordelingsbesluit, deze kunnen wij indien gewenst ter zijner tijd opstellen.
- ODMH stelt, na opdrachtverlening van u, een nadere afweging op waarom een hogere geluidswaarde wordt verleend. Deze afweging sturen wij u toe en neemt u op in de bijlage bij de motivering.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met K. Jonkers. Dat kan via 088 54 50 138 of per e-mail via kjonkers@odmh.nl. Vermeld dan het kenmerk 2024-00021422. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

K. Jonkers
Adviseur ROM
Team ROM, Externe veiligheid en Ecologie

Dit document is digitaal vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1: Afkadering
Bijlage 2: Motivering omgevingsaspecten
Bijlage 3: Provinciale milieuaspecten

Bijlage 1: Afkadering

We hebben gekeken naar de volgende omgevingsaspecten. Het nummer achter ieder aspect verwijst naar de paragraaf van de motivering. Wij baseren ons, naast de motivering en de regels, op de bij genoemde documenten in de lijst met referenties onder de tabel. Indien er geen paragraafnummer is vermeld, dan is het aspect niet opgenomen in de motivering, maar wel door ons beoordeeld.

Aspect	Paragraafnr.	Beoordeling
M.e.r.	4.1	Niet volledig
Geluid door activiteiten [1]	4.4	Niet akkoord
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen [2, 3]	4.5	Niet akkoord
Licht	4.6	Akkoord met opmerking
Luchtkwaliteit	4.7	Akkoord
Geur	4.8	Niet akkoord
Trillingen	4.9	Niet volledig
Bodemverontreiniging [4, 5]	4.10	Niet akkoord
Externe veiligheid	4.11	Akkoord
Windhinder	4.12	Volgt nog
Archeologie [6, 7]	4.14.2	Akkoord
Ecologie [8, 9, 10]	4.15	Niet volledig
Duurzaamheid	4.16	Akkoord met opmerking
Klimaatadaptatie	4.16	Niet volledig
Ontpofbare oorlogsresten		Akkoord

[1] Geluidonderzoek nieuwe voorzieningen binnen het plangebied, Woningbouw ontwikkeling Euromarkt Alphen aan den Rijn, d.d. 29 oktober 2024 opgesteld door Alcedo.

[2] Notitie Indirecte akoestisch effecten geluid van wegen, Woningbouw ontwikkeling Euromarkt Alphen aan den Rijn, d.d. 29 oktober 2024 opgesteld door Alcedo.

[3] Onderzoek naar geluid door (spoor)wegen en naar trillingen vanwege het spoor Woningbouw ontwikkeling Euromarkt Alphen aan den Rijn, d.d. 26 juli 2024 opgesteld door Alcedo.

[4] Milieuhygiënisch vooronderzoek Verkennend milieukundig bodemonderzoek (Indicatief) funderingsonderzoek, Euromarkt te Alphen aan den Rijn, opgesteld door IDDS, kenmerk A5631-06/KHA/rap1, d.d. 24 juni 2024.

[5] Beknopt vooronderzoek Verkennend actualiserend milieukundig bodemonderzoek Verkennend asbest bodemonderzoek, A. Einsteinweg 29 te Alphen aan den Rijn, kenmerk A5001-06/KHA/rap1, d.d. 19 april 2024.

[6] Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Euromarkt, Alphen aan den Rijn, IDDS Archeologie rapport 2984, versie 1.2 van 31 mei 2024.

[7] Archeologisch bureauonderzoek hoek Albert Einsteinweg 29/Antonie van Leeuwenhoekweg in Alphen aan den Rijn, IDDS Archeologie rapport 2985, versie 1.2 juni 2024.

[8] Natuurtoets Omgevingswet Euromarkt, Alphen aan den Rijn, opgesteld door IDDS, kenmerk A5631-03/SKA/nt1, d.d. 21 mei 2024.

[9] Stikstofonderzoek Euromarkt, Alphen aan den Rijn, opgesteld door IDDS, kenmerk A5631-07/YKE/rap1, 27 juni 2024.

[9] Natuurtoets Omgevingswet Albert Einsteinweg 29, Alphen aan den Rijn, opgesteld door IDDS, kenmerk A5001-03/SKA/nt1, d.d. 21 mei 2024.

[10] Stikstofonderzoek Albert Einsteinweg 29, Alphen aan den Rijn, opgesteld door IDDS, kenmerk A5001-07/YKE/rap1, d.d. 12 juni 2024.

Als de ODMH opmerkingen heeft over een omgevingsaspect, dan staat de toelichting hierop in bijlage 2.

De beoordeling is gebaseerd op de op het moment van opstellen geldende wet- en regelgeving.
Wijzigingen in deze wet- en regelgeving kunnen leiden tot andere conclusies.

Bijlage 2: Motivering

Leeswijzer bij deze bijlage:

- achter ieder omgevingsaspect staat een nummer; dit is de paragraaf in de motivering.
- per omgevingsaspect vind je een genummerde opsomming van onze adviezen. De waarom bij ieder advies staat vervolgens bij 'argumenten', waarbij de argumenten 1.1 t/m 1.x horen bij advies 1, de argumenten 2.1 t/m 2.x horen bij advies 2, enz.

M.e.r. (4.1)

Advies

1. De initiatiefnemer moet de motivering aanvullen met een aanmeldnotitie, zoals ook al vermeld in de toelichting. Let op, deze hoeft alleen betrekking te hebben op het plangebied Euromarkt.
2. De aanmeldnotitie is vormvrij maar moet minimaal de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. bevatten (1. kenmerken van project, 2. plaats van project en 3. kenmerken van potentiële effecten van project). De aanmeldnotitie kan ook onderdeel zijn van de ruimtelijke onderbouwing.
3. Op basis van deze aanmeldnotitie moet het college van B&W (eventueel gemandateerd bij de ODMH) vervolgens een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

Argumenten

- 1.1 Het initiatief van de Euromarkt betreft een ontwikkeling die valt onder "Projecten" uit kolom 1 (namelijk: J.11: Stedelijk ontwikkelingsproject) in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een m.e.r.-beoordeling is nodig. B&W bepalen in een m.e.r.-beoordelingsbesluit of er een m.e.r.-plicht is.
- 1.2 Het initiatief voor de nieuwe locatie van de GAMMA is valt niet onder "Projecten" uit kolom 1 in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit moet wel genoemd worden in de toelichting.
- 2.1 en 3.1 Dit staat in artikel 16.36, vijfde lid van de Omgevingswet.

Geluid door activiteiten (4.4)

Advies

1. Het geluidonderzoek nieuwe voorzieningen moet verder uitgewerkt worden.
2. Vul de motivering aan.
3. Actualiseer de verwijzing naar de VNG-publicatie.

Argumenten

- 1.1 Het geluidonderzoek nieuwe voorzieningen moet verder uitgewerkt worden.
In dit onderzoek is gekeken naar een nieuwe supermarkt, mogelijk terugkeer van de Aldi en de realisatie van parkeergarages.

Nieuwe supermarkt

Er is sprake van hoge geluidsniveaus op de nieuwe en bestaande woningen. Aangegeven wordt dat maatwerkvoorschriften en hogere geluidisolatie nodig zullen zijn. Om maatwerkvoorschriften op te stellen hebben wij een goede afweging / onderbouwing nodig waarom bepaalde maatregelen niet mogelijk zijn. En welke maatregelen worden wel getroffen/geborgd. Deze onderbouwing / afweging ontbreekt nu nog. Wij verlenen geen maatwerk zonder gedegen maatregelenonderzoek.

In het onderzoek is aangenomen dat de luchtbehandelingskast aan de rand van de gebouwen, op een zo groot mogelijke afstand van de nieuwe en bestaande woningen, geplaatst wordt. In de conclusies staat dat het bronvermogen van de kast niet meer mag bedragen dan 74 dB(A). Dit is nergens vastgelegd.

Voor de vrachtwagens van de nieuwe supermarkt zijn 3 varianten rijroutes voor de bevoorrading doorgerekend. Welke variant wordt gekozen? Op basis waarvan moet een eventueel maatwerk/maatregelen opgesteld worden.

Als maatregel wordt aangegeven dat overwogen kan worden de appartementen aan de zuidzijde ten opzichte van de gevel van de plint verder naar achteren te situeren. Gaat dit gebeuren?

Aldi

Hier geldt hetzelfde als voor de nieuwe supermarkt. Het bronvermogen voor de luchtbehandelingskast is niet geborgd. Er moet nader naar maatregelen gekeken worden. Als maatregel wordt aangegeven dat overwogen kan worden de appartementen ten opzichte van de gevel van de plint verder naar achteren te situeren. Onduidelijk is of dit dan ook gaat gebeuren. Geef in het geluidsonderzoek hier duidelijkheid over.

Parkeergarages

Het geluid van de parkeergarages leidt ook tot overschrijdingen. Als maatregel wordt aangegeven om in de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met voldoende afstand tussen de open geveldelen van de garage en de ramen en/of deuren van de nieuwe woningen. Zijn hier geen andere maatregelen mogelijk? Als dit uiteindelijk de maatregel is, dan moet deze geborgd worden.

1.2 Verwerk de nieuwe/ aangevulde onderzoeken in paragraaf 4.4, geluid door activiteiten.

1.3 Er wordt in de paragraaf nog verwijzen naar de oude VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. De nieuwe VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering vervangt de veelgebruikte publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van milieuhinderlijke activiteiten onder de Omgevingswet.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (4.5)

Advies aan initiatiefnemer

1. Vul de notitie indirecte akoestische effecten geluid van wegen aan.

Advies aan omgevingsvergunningverlener / RO-medewerker

2. Neem het volgende voorschrift over geluidsluwe gevel en buitenruimte op in de regels. Deze zijn opgenomen in bovenstaande brief.
3. Neem in de regels / omgevingsplan de geluidsbelasting per bron op als “afgewogen hogere geluidwaarde”. Deze zijn opgenomen in bovenstaande brief.
4. Neem in de regels / omgevingsplan de waarde voor het gezamenlijk geluid op. Deze zijn opgenomen in bovenstaande brief.

Argumenten

1.1 De notitie indirecte akoestisch effecten geluid van wegen moet aangevuld worden. In de notitie worden erg hoge toenames berekend vooral op het DaVinci gebouw. De maximale toename is 36,5 dB. Hier moet een betere nadere toelichting op gegeven worden. Dit zo presenteren gaat tot heel veel vragen en reacties leiden. Laten we hier op voorhand al beter naar kijken. Noem ook de maximale geluidsbelasting die er uiteindelijk zal zijn en toets deze aan de standaardwaarde. Nu wordt dat niet duidelijk genoeg benoemd.

1.2 Neem dit voorschrift op want de voorwaarden uit de beleidsregel gelden. De woningen met een geluidsbelasting van meer dan 58 dB wegverkeerslawaai dienen te beschikken over een

geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit is een voorwaarde uit de beleidsregel. In het onderzoek is aangegeven dat dit later verder uitgewerkt wordt. Daarom moet dit geborgd worden in het plan.

- 1.3 Er is een zogenaamde “afgewogen hogere geluidwaarde” nodig. De standaardwaarde die voor dit initiatief geldt is 53 dB voor gemeentelijke wegen. De initiatiefnemer heeft onderzocht of de geluidsbelasting op of onder deze standaardwaarde kan komen door het nemen van maatregelen. Dit blijkt niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig. De ODMH stelt op basis van het akoestisch onderzoek een nadere afweging op.
- 1.4 Neem in de regels/omgevingsplan de waarde voor het gezamenlijk geluid op. In de vergunning moet de waarde van het gezamenlijk geluid opgenomen worden. Op basis van deze waarde wordt de geluidwering van de gevel bepaald.

Licht (4.6)

Advies

1. Vul paragraaf 4.6 aan.

Argumenten

- 1.1 Geeft naast de bezonningsonderzoek ook een onderbouwing voor lichthinder. Neem op dat de voorgenomen ontwikkeling geen lichthinder veroorzaakt en dat er geen lichtbronnen in de omgeving zijn die hinder kunnen veroorzaken voor de nieuw te bouwen woningen.

Geur (4.8)

Advies

1. Geef een onderbouwing voor de horeca-activiteiten die mogelijk worden gemaakt met dit plan.

Argumenten

- 1.1 In paragraaf 4.8 Geur worden de horeca-activiteiten niet vermeld. Deze activiteiten kunnen geurhinder veroorzaken voor de omliggende woningen.
- 1.2 Er kan er ook gekozen worden dit onder een nieuwe paragraaf ‘Activiteiten en milieuzonering’ te onderbouwen. De paragraaf ‘Geluid door activiteiten’ kan hier ook onder geplaatst worden.

Trillingen (4.9)

Advies

1. Vul het onderzoek naar trillingen aan.
2. Vul de motivering aan.

Argumenten

- 1.1 Onze vorige opmerking blijft staan aangezien er wordt aangegeven dat dit nog verwerkt moet worden. Vul het onderzoek naar trillingen aan. Er is nu geen onderzoek gedaan omdat er alleen passagierstreinen rijden en de woningbouw buiten de afstand van 100 meter ligt. Deze onderbouwing vinden wij te mager en adviseren nader te kijken aan de hand van § 5.1 ‘Trillingen in het bestemmingsplan’ van de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Er rijdt namelijk ook af en toe een goederentrein en de richtlijn geeft een afstand van 250 meter.
- 1.2 Vul de motivering aan. In paragraaf 4.5 wordt ook gesproken over trillingen terwijl in paragraaf 4.9 trillingen nogmaals aan de orde komen. Verwerk het aangepaste onderzoek over trillingen in paragraaf 4.9.

Bodem (4.10)

Advies

1. De motivering is niet akkoord, pas de motivering aan.

Argumenten

- 1.1 De conclusies uit het bodemonderzoek zijn goed overgenomen in de motivering. Echter de tekst over het kader en de verwijzing naar de bodemonderzoeken klopt niet.

Paragraaf 4.10.1 Kaders:

Deze hele paragraaf klopt niet. De Nota Bodembeheer 2023 is een aanvulling op de regels volgend uit het Bal. Daarnaast wordt verwezen naar de bodemkwaliteitskaart van gemeente Lansingerland in plaats van naar de Bodemkwaliteitskaart van Midden-Holland (2023), waar Alphen aan den Rijn onder valt. Ook de beschrijving van de bodemlagen komt niet overeen met die van de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland (2023).

Paragraaf 1.10.2 Toetsing:

Onder het kopje 'Euromarkt' wordt het bodemonderzoek van de A. Einsteinweg beschreven. Er wordt verwezen naar bijlage 5. Bijlage 5 is het bodemonderzoek van het Euromarkt.

Ecologie (4.15)

Advies

1. Euromarkt: Het onderdeel soortenbescherming is nog niet akkoord. Nader onderzoek is nodig voor vleermuizen.
2. Euromarkt: De stikstofonderbouwing is voldoende om een eerste indruk te krijgen van de werkwijze die nodig is om een toename aan stikstofdepositie te voorkomen in het plangebied. Voor een wijziging van het omgevingsplan en/of omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is de berekening niet voldoende om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te onderbouwen.
3. Gamma locatie: De quickscan is voldoende. De ODMH adviseert te werken volgens de aanbevelingen uit het ecologische onderzoek.
4. Gamma locatie: De stikstofonderbouwing is voldoende. Berekeningen wel actualiseren met de nieuwe AERIUS Calculator.

Argumenten

- 1.1 De quickscan is voldoende uitgevoerd. Een nader onderzoek naar vleermuizen is nodig. Er is nog geen nader onderzoek naar vleermuizen aangeleverd.
- 1.2 Voor de sloop- en bouwphase zijn kentallen gebruikt voor de mobiele werktuigen op basis van referentieprojecten met een sloop- en bouwphase. In de stikstofonderbouwing wordt uitgegaan van 1,5 kg NOx en 0,08 kg NH3 per 100 m². Echter is gerekend met 1,1 kg NOx en 0,06 kg NH3 per 100 m², omdat anders stikstofdepositie plaatsvindt. Deze afname in kentallen moet bereikt worden door inzet van elektrisch materieel of andere technieken. Dit is een manier om tot een verlaging van stikstofuitstoot te komen. Het gaat echter wel om een significante afname van de kentallen. Dit is niet worst-case ingestoken, waardoor regels opgenomen moeten worden om te borgen dat een toename aan stikstofdepositie tijdens de uitvoer van het plan voorkomen wordt. Anders bestaat er een risico dat de uitvoer niet haalbaar blijkt.
- 1.3 Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw kan er geen gebruik worden gemaakt van kentallen en moet de stikstofonderbouwing verder in detail worden uitgewerkt. Als hieruit blijkt dat (ondanks gebruik van elektrisch materieel en andere technieken) wel

stikstofdepositie plaatsvindt, dan kan het zijn dat een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit noodzakelijk is.

- 1.4 De inzet van mobiele werktuigen is per deelproject en fase verdeeld over de jaren 2026 t/m 2031. Deze fasering is realistisch bevonden.
- 1.5 De invoergegevens van de mobiele werktuigen komen overeen met de aantallen genoemd in de stikstofonderbouwing.
- 1.6 De verkeersaantrekkende werking voor de sloop- en bouwfase is verdeeld per deelproject en jaar zoals de verdelingen bij mobiele werktuigen. De aantallen verkeersbewegingen zijn berekend op basis van de aan- en afvoer van bouw materiaal en werkdagen. Deze is realistisch bevonden.
- 1.7 De invoergegevens voor de verkeersaantrekkende werking van de sloop- en bouwfases komen voor het jaar 2028 niet overeen met de aantallen in de stikstofonderbouwing. Dit heeft geen effect op het resultaat, maar moet wel aangepast worden. Voor de andere jaren komen de invoergegevens wel overeen met de stikstofonderbouwing.
- 1.8 De gebruiksfase is meegenomen in de berekening per fase naast de sloop- en bouwfase. De fasering voor de verkeersaantrekkende werking voor de gebruiksfase is realistisch bevonden.
- 1.9 Het is uitgesloten dat er negatieve effecten plaatsvinden op beschermde soorten en gebied.
- 1.10 De invoergegevens in Aeries komen overeen met de aantallen uit de stikstofonderbouwing.
- 1.11 De verkeersaantrekkende werking voor de aanleg- en gebruiksfase is realistisch bevonden.
- 1.12 De inschatting van de inzet van mobiele werktuigen voor de aanlegfase is realistisch bevonden.
- 1.13 Het brandstofgebruik is berekend volgens de AUB-methode. Hierbij is gebruik gemaakt van een AdBlue verbruik van 6%.
- 1.14 De stikstofberekening van de gebruiksfase moet in de nieuwste versie van Aeries Calculator worden opgesteld (versie 2024). Bij de invoering van Aeries Calculator versie 2024 op 1 oktober, is ook de optie 'koude start' bij wegverkeer toegevoegd. Berekeningen van wegverkeer die te maken hebben met een koude start, moeten deze als losse bron invoeren.

Duurzaamheid (4.16)

Advies

1. Wij adviseren het projectteam en de architect om een warmte- en koudeplan te ontwerpen voor het nieuwe complex en te onderzoeken of een warmteplan voor de ondergrond opgesteld moet worden.
2. Ook adviseren wij in dit stadium een inventarisatie op te stellen van grondstoffen en materialen die vrijkomen uit de te ontmantelen bestaande bouwwerken en buitenruimte. In deze inventarisatie beoordeelt het projectteam met de architect welke herbruikbare grondstoffen en materialen opnieuw toegepast worden in de nieuwe ontwikkeling en welke materialen beschikbaar komen voor hergebruik in andere ontwikkelingen.

Argumenten

- 1.1 De gemeente Alphen aan den Rijn werkt mee aan een ontwikkeling van 700 nieuwe woningen op het Euromarktterrein. In de Nota van Uitgangspunten heeft de gemeente speerpunten voor de duurzaamheid van de ontwikkeling benoemd met behulp van een ambitieweb. De thema's ruimtelijke kwaliteit, water en ecologie & biodiversiteit hebben ambitieniveau 3 (maximale winst); de thema's bodem, vestigingsklimaat, welzijn, materialen & circulaire economie en energie & klimaat hebben ambitieniveau 2 (significant verbeteren). Dit advies richt zich op het thema energie & klimaat en materialen & circulaire economie. De andere speerpunten komen in andere deeladviezen voor het TAM-omgevingsplan aan de orde.
- 1.2 Energie en klimaat

Over de duurzaamheidsmaatregelen geeft de motivering op het Tam-omgevingsplan aan dat er nog een aanvulling verwacht wordt vanuit het projectteam en/of de architect. In dit stadium is het belangrijk te weten welke keuze het projectteam/de architect maakt over de verwarming en koeling van de ontwikkeling.

De verwachting is dat de ontwikkelaar gebruik gaat maken van een systeem voor bodemenergie. Er komen 700 appartementen op een klein oppervlak met ook andere functies in de bodem. Het is dus belangrijk een goede indeling van de bodemfuncties te kiezen en interferentie tussen warmte en koude zones in de bodem te voorkomen. Dit kan met een warmteplan.

De ODMH adviseert het projectteam en de architect om samen een plan voor de energievoorziening van de nieuwe ontwikkeling te ontwerpen, met name voor verwarmen en koelen. Ook adviseert de ODMH om te onderzoeken of een warmteplan voor de bodem nodig is om voldoende ruimte te reserveren voor bodemenergiesystemen en interferentie tussen warme en koude zones in de bodem te voorkomen.

1.3 Materialen en circulaire economie

Alphen aan den Rijn baseert zich voor circulair bouwen op Het Nieuwe Normaal (HNN). HNN wordt ontwikkeld door het Rijksvastgoedbedrijf, samen met marktpartijen en kennisinstelling om afspraken te maken over circulair bouwen en ontwikkelen en afspraken goed te borgen in de plannen.

In deze fase van de planvorming is het belangrijk afspraken te maken over het terugwinnen van grondstoffen en materialen uit te ontmantelen bestaande gebouwen. Het ontwerpteam kan dan bepalen welke grondstoffen en materialen herbruikbaar zijn in de nieuwbouw en welke mogelijk voor toepassing elders beschikbaar komen. Dit kan door een inventarisatie op te stellen van beschikbare grondstoffen en materialen in gebouwen ende buitenruimte. Het is daarnaast ook belangrijk een goede beoordeling te maken van de herbruikbaarheid van deze middelen.

De afspraken over hergebruik van grondstoffen en materialen kunnen worden vastgelegd in het Tam-omgevingsplan en dragen bij aan een lage milieuprestatie voor het gebouw (MPG). Vanaf 1 januari 2025 is een MPG van 0,5 of lager de wettelijk norm voor de milieu-impact van de toegepaste bouwmaterialen.

Klimaatadaptatie (4.16)

Advies

1. De risico's van klimaatverandering moeten voor dit plan in beschouwing worden genomen.
2. Indien sprake is van risico's dan moet de initiatiefnemer onderbouwen hoe hiermee wordt om gegaan en/of welke maatregelen worden genomen om deze risico's te ondervangen (adaptatie).

Argumenten

- 1.1 Conform de Omgevingsverordening art 7.41b "Risico's van klimaatverandering" en art 7.41aa "Toekomstbestendig bouwen van woningen" van Provincie Zuid-Holland moeten in elk omgevingsplan de risico's van volgende aspecten in beschouwing worden genomen: wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte en bodemdaling. Dit geldt dus ook voor een ruimtelijke onderbouwing bij het afwijken van het omgevingsplan. In de motivering wordt wel het beleidskader genoemd. De risicobeoordeling moet echter nog uitgevoerd worden.
- 1.2 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. Het totaal aantal woningen overschrijdt in de nieuwe situatie deze grens. De volgende aspecten van toekomstbestendig bouwen moeten in onderlinge samenhang betrokken worden: de risico's van klimaatverandering, de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie, de toepassing van circulaire of biobased

grondstoffen of producten, de mogelijkheden om de emissies van NO_x en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase, het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen, het versterken van de biodiversiteit en het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

- 1.3 In 2024 is het landelijk ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptatieve gebouwde omgeving uitgebracht. Uit dit afwegingskader blijkt dat het plangebied ligt in risicoklasse “ja, mits, kleine opgave”. Dit suggereert dat er wel sprake is van enige risico en dus een noodzaak tot het nemen van klimaat adaptieve maatregelen.
- 1.4 Voor indicators wordt verwezen naar stresstesten of (bijvoorbeeld) de Klimaatatlas Zuid-Holland.
- 2.1 Dit staat in de Omgevingsverordening van Provincie Zuid-Holland. Voor richtlijnen en maatregelen wordt verwezen naar het Convent klimaatadaptatief bouwen, versie 2022.
- 2.2 ODMH kan in dit geval de initiatiefnemer, namens de gemeente, ook adviseren of ondersteunen bij het uitwerken van een klimaat adaptief plan.

Ontplobbare oorlogsresten (niet opgenomen in de toelichting)

Advies

1. Onderzoek naar ontplobbare oorlogsresten is volgens de ODMH niet noodzakelijk.
2. Als men bij graafwerk toch stuit op een verdacht object, zijn alsnog passende maatregelen nodig.

Argumenten

- 1.1 Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplobbare oorlogsresten.
- 1.2 Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten, kan ODMH niet met zekerheid stellen dat die er niet zijn.

Bijlage 3: Provinciale milieubelangen

De provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsverordening een aantal provinciale milieubelangen. Namens de provincie toetst ODMH initiatieven op vier van deze belangen¹:

- *Bescherming van stiltegebieden (Omgevingsverordening artikel 3.14)*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een stiltegebied.
- *Windenergie stimuleren (Omgevingsverordening artikel 7.76)*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een plaatsingsgebied voor windmolens.
- *Beschermen van (watergebonden) bedrijventerreinen (Omgevingsverordening artikel 7.52)*
De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in een (watergebonden) bedrijventerrein. Afname van of beperkingen aan (watergebonden) bedrijventerreinen is derhalve aan de orde. Ga in overleg met de provincie Zuid-Holland.
- *Beschermen van grote groepen mensen (Omgevingsverordening artikel 7.18)*
De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met deze provinciale milieubelangen. Er is een afname van de bedrijventerrein met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV). Bespreek dit met de provincie.

¹ Toetsingskader: Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 1 januari 2024, i.c.m. kaarten in bijlage II. Het gaat om in de Omgevingsverordening aangewezen locaties.