

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.HRwkloosstr6264-VA01

Plantstatus: Vastgesteld

Datum vaststelling: 31 januari 2019

Bestemmingsplan

Willem Kloosstraat 62-64, Hazerswoude-Rijndijk

TOELICHTING

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.HRwkloosstr6264-VA01
Plantstatus: Vastgesteld
Datum vaststelling: 31 januari 2019

Bestemmingsplan

Willem Kloosstraat 62-64, Hazerswoude-Rijndijk

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

1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	PLANGEBIED	6
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	8
2.1	NATIONAAL	8
2.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	8
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING.....	8
2.2	PROVINCIAAL	10
2.2.1	PROVINCIALE VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT (VRM)	10
2.2.2	PROVINCIALE VERORDENING RUIMTE 2014	11
2.3	REGIONAAL BELEID.....	11
2.3.1	REGIONALE STRUCTUURVISIE	11
2.3.2	REGIONALE WOONVISIE HOLLAND RIJNLAND 2009 – 2019.....	12
2.4	GEMEENTELIJK	12
2.4.1	STRUCTUURVISIE ALPHEN AAN DEN RIJN 2031	12
2.4.2	WOONAGENDA	13
2.5	CONCLUSIE RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING.....	15
3	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	16
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	16
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	18
3.3	NIEUWE SITUATIE	20
4.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	24
4.1	WATER	24
4.1.1	BELEID	24
4.1.2	OPPERVLAKTEWATER.....	27
4.2	KABELS- EN LEIDINGEN.....	28
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	28
4.4	BODEM.....	29
4.4.1	ALGEMEEN	29
4.4.2	ONDERZOEK	30
4.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
4.5.1	WETTELIJK KADER	30
4.5.2	INVENTARISATIE RISICOBRONNEN EN VERANTWOORDING.....	32
4.6	GELUID	34
4.7	LUCHTKWALITEIT	34
4.8	ECOLOGIE.....	35
4.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	37
4.9.1	INLEIDING.....	37
4.9.2	ONDERZOEKSRISICOBRONNEN EN VERANTWOORDING	37
4.9.3	BEOORDELING DIVERSE MILIEUWAARDEN	37
4.9.4	CONCLUSIE	38
4.10	DUURZAAMHEID.....	38
4.10.1	BELEID	38
4.10.2	MOGELIJKHEDEN	39

4.10.3	ADVIES	39
4.10.4	TOEPASSING NIEUWBOUW WILLEM KLOOSSTRAAT	39
5	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	40
5.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	40
5.2	ARCHEOLOGIE	40
6.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	41
6.1	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID.....	41
6.2	PARKEREN	41
7	JURIDISCHE PLANREGELING	43
7.1	ALGEMEEN	43
7.2	METHODIEK.....	43
7.2.1	VERBEELDING.....	43
7.2.2	REGELS	43
7.3	BESTEMMINGEN	44
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	45
9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	46
9.1	VOOROVERLEG	46
9.2	ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	46
	OVERZICHT BIJLAGEN	46

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voor een locatie aan de Willem Kloosstraat 62 – 64 te Hazerswoude-Rijndijk bestaat het plan om aldaar een gebouw te realiseren met 21 appartementen, met commerciële ruimten in de plint en met parkeerplaatsen. Op deze herontwikkelingslocatie is thans bedrijfsbebouwing aanwezig (Vertegaal Machinebouw), met een bedrijfswoning.

Het bedrijfspand op betreffende herontwikkellocatie is in eigendom van een (private) ontwikkelaar en met de eigenaar van de bedrijfswoning is een overeenkomst tot aankoop gesloten. Met deze nieuwbouw wordt beoogd te voorzien in de behoefte aan appartementen. Tevens wordt met dit nieuwbouwplan een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid ter plaatse.

Het voor de ontwikkellocatie geldende planologische regime, namelijk het bestemmingsplan 'Watertoren e.o' (vastgesteld 10 juli 2013), biedt geen mogelijkheden voor de beoogde nieuwbouw. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. De gemeente Alphen aan den Rijn, waar Hazerswoude-Rijndijk onder valt, heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Willem Kloosstraat 62 en 64 te Hazerswoude - Rijndijk. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie B, nummer 2248, ligt in het westelijke deel van de bebouwde kom van Hazerswoude – Rijndijk. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.360 m².

De locatie grenst aan de noordzijde aan de locatie van de supermarkt Hoogvliet. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Willem Kloosstraat. De zuidzijde sluit aan op de bestaande woningbouw aan de Willem Kloosstraat. Aan de westzijde van de locatie (niet toegankelijk) ligt een terrein van Oasen.



Fig. 1.1 Ligging plangebied Willem Kloosstraat 62 – 64 te Hazerswoude - Rijndijk

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het perceel aan de Willem Kloosstraat te Hazerswoude – Rijndijk ligt in het bestemmingsplan 'Watertoren e.o.', vastgesteld d.d. 10 juli 2013. Ingevolge dit bestemmingsplan rusten op het perceel de bestemmingen 'Bedrijf' (B) en 'Waarde - Archeologie 2'. Het bouwplan past niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderwerp archeologie en cultuurhistorie. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de verkeerskundige aspecten. Hoofdstuk 7 geeft een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 8 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en beschrijft hoofdstuk 9 de resultaten uit inspraak en overleg.

2 RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Ingegaan wordt op het relevante ruimtelijke beleid en de van toepassing zijnde regelgeving, op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

2.1 Nationaal

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Bij de realisatie van het woongebouw aan de Willem Kloosstraat te Hazerswoude Rijndijk zijn er geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Dat betekent dat bij dit bouwplan inderdaad sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’.

Ten aanzien van de voorgenomen woningbouw wordt allereerst opgemerkt dat de provincie verantwoordelijk is voor de gedecentraliseerde woningbouwplanning en de (wettelijk vereiste) toepassing van de (nieuwe) Ladder van Duurzame Verstedelijking. Als sturingsfilosofie in de VRM (Visie Ruimte en Mobiliteit) is gekozen voor kwalitatieve afstemming en risicoduiding. De gemeente overlegt ieder jaar een planlijst aan de provincie Zuid-Holland. Het plan aan de Willem Kloosstraat is in 2017 aangemeld bij de provincie. Hierop is akkoord van Gedeputeerde Staten. Het plan past hiermee binnen de woningbouwbehoefteraming. Hiermee zijn er geen belemmeringen m.b.t. de woningbouwbehoefte en is nut en noodzaak van de ontwikkeling voldoende afgewogen.

Voorts kan in dit kader nog het volgende worden opgemerkt. Door Koppes Makelaardij BV is naar aanleiding van het bouwplan voor de Willem Kloosstraat een analyse gegeven van de plaatselijke woningmarkt (*De Smederij Hazerswoude Rijndijk Gemeente Alpen aan den Rijn*, d.d. 12 april 2018, zie bijlage I). Uit de betreffende analyse blijkt dat er in Hazerswoude-Rijndijk geen of nauwelijks aanbod is van appartementen op de markt. De markt voor appartementen is krap, zowel in het koop- als in het huursegment van de markt.

De vergrijzing in Nederland neemt flink toe, en in Hazerswoude-Rijndijk en de totale gemeente Alpen aan den Rijn neemt de vergrijzing *bovengemiddeld* toe, volgens Koppes Makelaardij BV:

‘Deze doelgroep medioren en senioren wil graag levensloopbestendig wonen, dus wonen in een appartement met een goed terras met een goede zonligging en een aantrekkelijk uitzicht. De centrale ligging bij onder meer de winkels en openbaar vervoer maken de locatie heel geschikt voor dit woningprogramma.’ (...). ‘Met de toevoeging van fraaie drie- en vierkamerappartementen wordt aan de

woningvoorraad van Hazerswoude-Rijndijk woningen met toekomstwaarde toegevoegd.'

Op basis van de analyse van Koppes Makelaardij BV kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling aan Willem Kloosstraat voorziet in een actuele behoefte. Voorts wordt hier opgemerkt dat het plan wordt gerealiseerd binnen het stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan aan de Willem Kloosstraat 62 – 64 te Hazerswoude Rijndijk voldoet aan de motiveringseis als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2.2 Provinciaal

2.2.1 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 voornoemde VRM vastgesteld. In 2016 is de VRM geactualiseerd (19 januari 2018 geconsolideerd in werking getreden). De actualisering is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. De Actualisering 2016 heeft betrekking op onder meer strandbebouwing, de 3 ha-kaart en de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. Eén van de 4 thema's van de VRM betreft 'het beter benutten en opwaarderen'. De provincie wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte (mede aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zie paragraaf 2.1.2).

Met de realisatie van onderhavig plan worden nieuwe woningen gerealiseerd op een locatie waar thans een machinefabriek aanwezig is. De aanwezigheid van het betreffende bedrijf binnen een stedenbouwkundige omgeving met hoofdzakelijk woningen en groen is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet meer wenselijk. Bovendien heeft de bebouwing een verouderde uitstraling.

De realisatie van de nieuwbouw betekent derhalve een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan Willem Kloosstraat te Hazerswoude Rijndijk. Daarmee wordt, weliswaar op zeer bescheiden schaal, bijgedragen aan de doelstelling van de VRM, namelijk het 'opwaarderen' en 'beter benutten' van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en het aantrekkelijk maken en houden van de woon- en leefomgeving.

Conclusie

Het bouwplan sluit gelet op het voorgaande aan op de doelstellingen van de VRM voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving.

2.2.2 Provinciale Verordening Ruimte 2014

De provinciale ruimtelijke verordening 2014 (geconsolideerd in werking 19 januari 2018) stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het nieuwbouwplan aan de Willem Kloosstraat wordt gerealiseerd binnen 'het bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied laat de Verordening Ruimte 2014 nieuwe ontwikkelingen toe.

Ingevolge de Verordening Ruimte dient ook getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking hier geen belemmering vormt.

Ook voor het overige bevat de Verordening Ruimte 2014 geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet onderhavig bouwplan aan de Willem Kloosstraat 62 en 64 te Hazerswoude Rijndijk aan de regels uit de Verordening Ruimte 2014.

2.3 Regionaal beleid

Voor wat betreft het regionaal beleid wordt hieronder ingegaan op de regionale structuurvisie en de Regionale woonvisie Holland Rijnland 2009 – 2019. Een bespreking van het Landschapsontwikkelingsplan Rijn- en Veenstreek kan hier achterwege gelaten worden omdat de locatie binnen de bebouwde kom van het stedelijk gebied valt en het Landschapsontwikkelingsplan meer gericht is op ontwikkeling en instandhouding van de landschapswaarden van het buitengebied.

2.3.1 Regionale structuurvisie

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld (met op 28 maart 2012 een eerste partiële herziening). De Regio Holland Rijnland ligt midden in de Randstad en telt ruimt vijfhonderdduizend inwoners. De gemeente Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen in het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de Regionale Structuurvisie 2020 verworden deze veertien gemeenten hun ruimtelijke visie op de regio.

De Regionale Structuurvisie heeft als doel: *'een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter'*.

In de Regionale Structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie zijn de zeven kernbeslissingen geformuleerd:

1. Holland Rijnland als top woonregio; het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie van stedelijke ontwikkeling; bebouwing wordt geconcentreerd in de aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Katwijk tot en met Leiden, de zone langs

de Oude Rijn tussen Leiden en Alphen aan den Rijn conform de Transformatievisie Oude Rijnzone en in Alphen aan den Rijn;

4. Groen – Blauwe kwaliteit staat centraal, de groen - blauw ondergrond wordt gebruikt als onderlegger bij het stedenbouwkundig ontwerp;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. Twee economische speerpunten; opschaling van de kenniseconomie en uitbreiding van de Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

De kernbeslissingen worden specifiek uitgewerkt in het gemeentelijk beleid.

2.3.2 Regionale woonvisie Holland Rijnland 2009 – 2019

De regionale woonvisie Holland Rijnland is een uitwerking van Regionale Structuurvisie op het beleidsterrein wonen. De regio is een topwoonregio en draagt daarmee bij aan een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat in de Zuidvleugel. Daarom ligt de focus enerzijds op de realisatie van topwoonmilieus voor hen die willen verhuizen vanwege hun werk. Anderzijds is er belangrijke opgave voor sociale woningbouw voor doelgroepen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dus niet alleen voor de huidige maar ook voor de toekomstige bewoners wil Holland Rijnland een alternatief bieden. Daarom heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met de Woonvisie Rijnland 2009 – 2019. Hierin staan de belangrijkste afspraken over wonen in de regio.

De woningbouwopgave voor Holland Rijnland is zeer divers. In het meer verstedelijkte deel van de regio is nog steeds een kwantitatief tekort aan woningen. In de komende tien jaar zouden in heel Holland Rijnland circa 20.000 woningen erbij moeten worden gebouwd om aan de vraag te voldoen. Maar in sommige delen van het Groene Hart zet een tendens naar krimp in en zal de (kwantitatieve) vraag afnemen. Voor de hele regio geldt dat er steeds beter rekening zal moeten worden gehouden met gewijzigde woningvoorkeuren voor consumenten. Kwaliteit wordt steeds belangrijker en de uitdaging zal zijn om middelen te vinden om vraag en aanbod zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin op elkaar af te stemmen. Die slag zal moeten worden gemaakt in de nieuwe woonvisie met een nieuw bouw- en herstructureringsprogramma.

De 21 nieuwe appartementen passen binnen de regionale woningafspraken met Holland Rijnland.

2.4 Gemeentelijk

2.4.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031

In juni 2013 heeft de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn de 'Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031' vastgesteld. Met deze structuurvisie wordt richting gegeven aan de ontwikkeling van de gemeente. Alphen aan den Rijn wil een aantrekkelijke en creatieve gemeente zijn, die toekomstperspectief blijft bieden aan haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Een gemeente die zich in deze context onderscheidt door het contrastrijke samenspel tussen de intense stedelijkheid van Alphen aan den Rijn, de bijzondere leefmilieus in haar vitale dorpse kernen en het grote economische en recreatieve potentieel van een waardevol landschap.

De grote diversiteit aan woonmilieus in combinatie met de aansprekende omgeving en het goede voorzieningenaanbod maken de gemeente een gewilde vestigingslocatie voor uiteenlopende doelgroepen. De structuurvisie blijft daarop inzetten.

De structuurvisie speelt ook in op de trends en ontwikkelingen van de maatschappij. Onder meer wordt de vergrijzing van de samenleving genoemd. Verwacht wordt dat in 2035 ongeveer een kwart van de Nederlandse bevolking ouder is dan 65 jaar. In Alphen aan den Rijn is dat niet anders. De 'oudere van de toekomst' zal gemiddeld welvarender, fitter en mobieler zijn dan de 'oudere van vroeger en nu'. Dat betekent dat ook moet worden voorzien in de juist woonruimte voor ouderen.

De authentieke en vitale dorpen zijn bijzondere parels in de gemeente. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten met respect voor de cultuurhistorie, maat en schaal zorgvuldig ingepast in de verschijningsvorm van de dorpen, zo zegt de structuurvisie. Voor wat betreft de 'Uitvoeringsstrategie Vitale Dorpen' zegt de structuurvisie het volgende:

'De dorpen ontwikkelen zich tot duurzame en vitale leefgemeenschappen; binnen de context van de geschetste ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening, een toenemende behoefte aan mobiliteit, een gezonde levensstijl, energietransitie, milieubewustzijn en technologische ontwikkelingen. Om het wonen, leven en ondernemen in de dorpen aantrekkelijk te houden en de authenticiteit van de dorpen te bewaren, wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk rekening gehouden met deze trends. Aangezien niet altijd duidelijk is hoe trends uiteindelijk vorm krijgen, is flexibiliteit het uitgangspunt. Zowel qua bebouwing, bijvoorbeeld door een flexibele inrichting van woningen en voorzieningen, als qua organisatie zoals het werken met flexibele bestemmingsplannen.'

De structuurvisie geeft geen specifiek beleid voor wat betreft de locatie aan de Willem Kloosstraat. Wel kan worden opgemerkt dat de realisatie van het woongebouw past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie, namelijk doordat met deze woningen een bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een aantrekkelijke en duurzame woonkwaliteit en doordat op deze manier ook wordt voorzien in voldoende woningen voor ouderen.

Conclusie

De realisatie van het woongebouw aan de Willem Kloosstraat past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031.

2.4.2 Woonagenda

Met de Alphenese Woonagenda (d.d. 1 februari 2016) wil het college dat Alphen aan den Rijn een aantrekkelijke en veelzijdige woongemeente is en blijft. De toekomst van het wonen ligt meer dan in het verleden in de bestaande stad en dorpen. Wonen is niet meer alleen bouwen, maar vooral de bestaande woongebieden kwaliteit geven, zodat inwoners trots zijn op de plek waar ze wonen. Het versterken van herkenbare identiteiten, de woonaantrekkelijkheid en gebruiksfunctie van wijken en dorpen staat hierbij centraal.

De Alphenese Woonagenda gaat uit van vijf thema's die als het ware de rode draad te vormen:

1. Wijken en kernen met identiteit
2. Keuzemogelijkheden door variatie
3. Een veilige en gezonde leefomgeving
4. het stimuleren van zelfredzame bewoners die investeren in zichzelf en hun omgeving
5. Woningvoorraad met toekomstwaarde

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden beoordeeld aan de hand van het 'Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven', op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, maar ook op hun bijdrage aan een toekomstbestendige woonkwaliteit:

- Levert het plan een bijdrage aan het oplossen van een ruimtelijke knelpunt?
- Versterkt het plan onze geambieerde woonmilieus?
- Levert het plan een bijdrage aan het aantrekkelijker maken van de centrumgebieden van de stad Alphen of de dorpskernen?
- Geeft het plan invulling aan de vraag naar wonen met zorg?
- Zijn de woningen binnen het plan op de lange termijn aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen (dus levensloopgeschikt)?
- Plannen die gerealiseerd worden binnen bestaand stedelijk gebied genieten – conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking - de voorkeur boven uitbreidingslocaties.

Daarbij wordt van belang geacht dat de ontwikkelaars in gesprek gaan met de gemeente over de omvang en kwaliteit van hun initiatief en stellen plannen zo nodig bij, zodat ze passen binnen de geambieerde toekomstbestendige woonkwaliteit.

Met onderhavig bouwplan wordt woningbouw toegevoegd voornamelijk voor ouderen. Zoals in paragraaf 2.1.2 reeds vermeld, blijkt dat er in Hazerswoude-Rijndijk geen of nauwelijks aanbod is van appartementen op de woningmarkt (zie bijlage I, *De Smederij Hazerswoude Rijndijk Gemeente Alpen aan den Rijn*, d.d. 12 april 2018). Dit terwijl er wel sprake is van vergrijzing van de samenleving. Kortom: er bestaat dringende behoefte aan het beschikbaar komen van appartementen.

Bovendien komt met dit bestemmingsplan een bedrijfsbestemming te vervallen in de nabijheid van bestaande woningen. Het betreffende bedrijf is verhuisd naar een andere, geschiktere locatie (bedrijventerrein). In het kader van het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige functies wordt dat als een positieve ontwikkeling beschouwd. In zoverre is sprake van een versterking van het geambieerde woonmilieu en het aantrekkelijker maken van de dorpskern van Hazerswoude-Rijndijk.

Voorts kan hier worden opgemerkt dat het bouwplan gerealiseerd wordt binnen het stedelijke gebied. Er is dus geen sprake van een uitbreidingslocatie.

De ontwikkelaar heeft met de gemeente overleg gehad over de invulling van dit woningbouwplan. Zoals eerder opgemerkt, is dit bouwplan opgenomen op de planlijst voor nieuwe woningbouwplannen. De gemeente overlegt ieder jaar de planlijst aan de provincie Zuid-Holland. Het plan aan de Willem Kloosstraat is in 2017 aangemeld bij de provincie. Hierop is akkoord van Gedeputeerde Staten. Het plan past hiermee binnen de woningbouwbehoefteraming. Hiermee zijn er geen belemmeringen m.b.t. de woningbouwbehoefte en is nut en noodzaak van de ontwikkeling voldoende afgewogen. Kortom: de gemeente beschouwt dit plan als een wenselijke ontwikkeling die past binnen de Alphense Woonagenda.

Conclusie

De realisatie van het woongebouw aan de Willem Kloosstraat past binnen de uitgangspunten van de Alphense Woonagenda.

2.5 Conclusie ruimtelijke beleid en regelgeving

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het ruimtelijke beleid (en regelgeving) van de diverse overheden geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de nieuwbouw aan de Willem Kloosstraat 62 – 64 te Hazerswoude Rijndijk.

3 STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie

Situering en planbegrenzing

Het plangebied bevindt zich in de kern Hazerswoude - Rijndijk. In figuur 1.1 (van hoofdstuk 1) is het plangebied nader aangeduid.

Ruimtelijke structuur

Het perceel aan de Willem Kloosstraat 62 – 64 (locatie Vertegaal) heeft een oppervlakte van 1.360 m² en ligt aan het parkeerterrein aan de achterzijde van de winkelstrip aan de Da Costasingel. De locatie wordt ontsloten via de Da Costasingel en de Willem Kloosstraat in het noorden. De Willem Kloosstraat loopt door tot aan de Potgieterlaan en heeft in het zuiden nog een aantakking op de Da Costasingel, de Herman Gorterstraat.

Met de realisatie van Basisschool de Tweeklank is de openbare ruimte rondom deze school totaal vernieuwd. De zuidelijke ontsluiting rond de school heeft een woonerfinrichting en karakter welke niet geschikt is voor doorgaand verkeer.

Analyse locatie Willem Kloosstraat 62 - 64

De locatie bevindt zich in en achter het bebouwingslint Oude Rijn. Het bebouwingslint manifesteert zich als een lint met bebouwing van een overwegend kleine korrel, dat veelal haaks op de dijk is georiënteerd. In het verleden zijn wel degelijk andere richtingen gehanteerd hetzij meer als uitzondering dan als regel.

De planlocatie (locatie Vertegaal) ligt ten zuiden, meer achter het centrumgebied in aansluiting op woonbebouwing en een school.

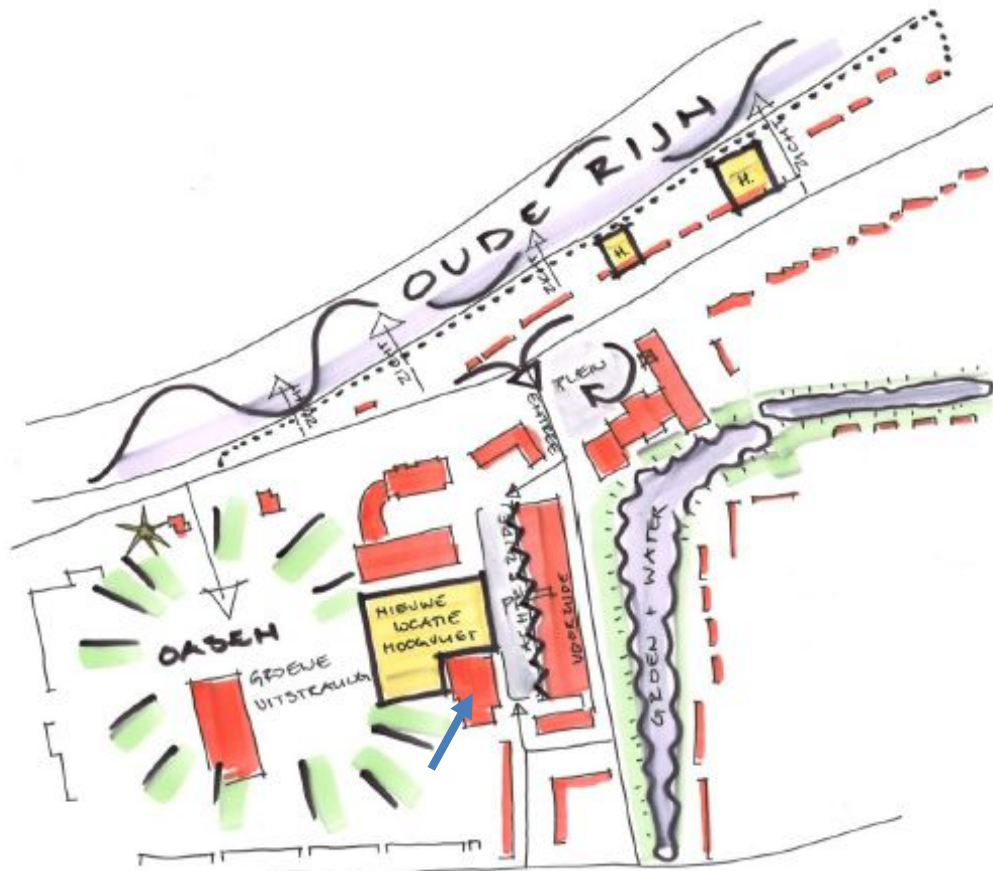
Op de locatie staat een bedrijfswoning en een fabriekshal/werkplaats van het voormalige machinefabriek van Vertegaal. Het bedrijf van Vertegaal is verhuisd naar een bedrijventerrein en de bebouwing zal op deze locatie worden gesloopt wanneer de bestemming is gewijzigd en een aanvang genomen kan worden met nieuwbouw. De huidige bouwmassa komt niet in aanmerking voor een succesvolle herinvulling op de locatie.

Naast het plangebied (ten noorden ervan) wordt een nieuwe Hoogvliet supermarkt gerealiseerd. Ten noorden van deze nieuwe Hoogvliet supermarkt ligt de ontwikkellocatie van Carrier. Het gebied rondom de nieuwe supermarkt wordt nu nog bepaald door achterkant van de winkelplint aan de Da Costasingel.

De kwaliteit van de openbare ruimte is hier zeer matig te noemen. Het zijn de nieuwe impulsen zoals de komst van een supermarkt, maar ook de beide locatieontwikkelingen (van Vertegaal en Carrier) die een kans bieden de kwaliteit van het gebied te vergroten.



Fig. 3.1 Locaties Vertegaal en Carrier



Figuur 3.2 Analyse plangebied (blauwe pijl: nieuwbouwplan)

bron: gemeente Alphen aan den Rijn



Figuur 3.3 Bestaande situatie plangebied



Figuur 3.4 Parkeerplaats tegenover plangebied



Fig. 3.5 Bestaande woningen tegenover plangebied



Figuur 3.6 Bestaande situatie projectgebied

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een document opgesteld met daarin een analyse van het plangebied en de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de beide locaties (Vertegaal en Carrier). Hieronder wordt de inhoud daarvan weergegeven:

Basisuitgangspunten functie

De gemeente hanteert de volgende een aantal basisuitgangspunten voor wat betreft de functie:

- Transformatie naar wonen is op deze plek niet bezwaarlijk, het past in de trend van verkleuring van de omgeving naar wonen en zal levendigheid brengen in het gebied.
- Het is sterk wenselijk om aan de Willem Kloosstraat op de begane grond een plint met publieksfunctie te huisvesten. Dit komt de levendigheid van het gebied nog meer ten goede.
- Het aanwezige terrein van Oasen biedt een meerwaarde aan de toekomstige woonkwaliteit, evenals de ligging ten opzichte van de oude Rijn.
- De vestiging van een supermarkt kan worden versterkt door de ontwikkeling van de woningfunctie rondom.

Opzet bouwplan

Vervolgens geeft de gemeente een aantal basisuitgangspunten die leidend moeten zijn voor de opzet van het plan:

- Oorspronkelijke kavelrichting leidraad voor ontwikkeling
- Pleinvorming Willem Kloosstraat: voorkantkwaliteit
- Afstemming locatie Carrier en Vertegaal in combinatie met Hoogvliet
- Noordzijde Carrier: verdichten korrel dijklint en oriëntatie op het water
- Zuidzijde Vertegaal: aansluitend op appartementen Willem Kloosstraat
- Oriëntatie westzijde op groene terrein Oasen
- Afstand tussen locatie Carrier en Hoogvliet geeft ruimte voor voldoende woonkwaliteit

Schets en oriëntatie

Het voorgaande leidt tot onderstaande schets van bouwvlak en oriëntatie

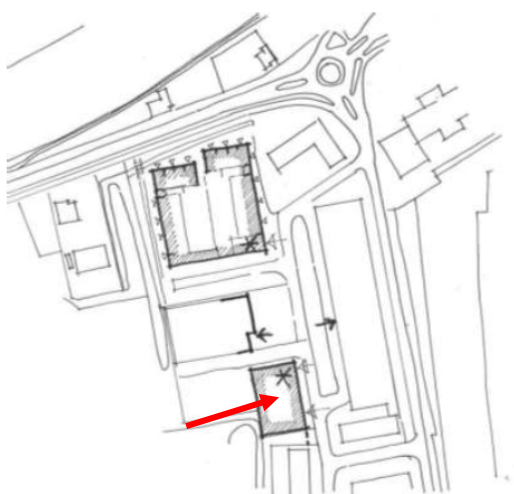


Fig. 3.8 Oriëntatie naar de randen van het plangebied, entrees en straatgericht

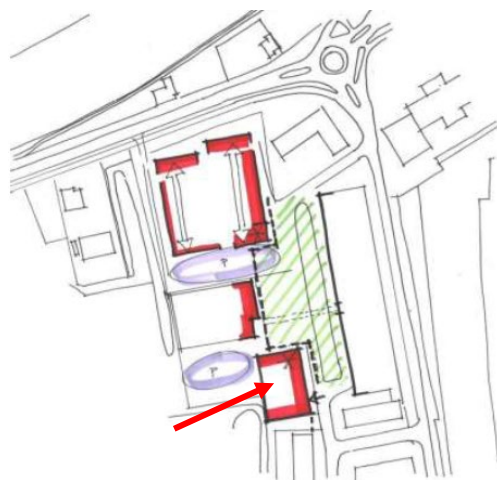


Fig. 3.9 Ruimtelijke begrenzing Willem Kloosstraat als verbetering ruimtelijke kwaliteit

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de locatie Vertegaal geeft de gemeente uiteindelijk de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- *Dorpsstedelijk woonmilieu, aanvullend aan bestaande woningvoorraad, in de vorm van appartementen. Wenselijkheid voor woningen met een link naar de zorg (zorgappartementen).*
- *Ruimtelijke begeleiding bouwmassa Willem Kloosstraat, tezamen met de ontwikkeling van de locatie Carrier.*
- *Maximaal 4 bouwlagen met eventueel een rondom terugliggende 5e laag*
- *Gebouw met 3 voorkanten: voorkantkwaliteit.*
- *Commerciële functies (dienstverlening en detailhandel) in de plint van de begane grond (tot maximaal 131 m²). Deze functies zijn slechts mogelijk voor zover dit aanvullend is ten opzichte van de detailhandel en dienstverlenende functies in de directe omgeving van het plangebied, waaronder in ieder geval begrepen de detailhandel en de dienstverlenende functies welke gevestigd zijn aan de Da Costasingel te Hazerswoude-Rijndijk.*
- *Geen gesloten plint aan de zijde van de Willem Kloosstraat.*
- *Rooilijn aansluitend op zuidelijke portiekflat Willem Kloosstraat, bouwmassa niet meer naar de Willem Kloosstraat schuiven.*

- *Trottoirzone inclusief langsparkeren voor het gebouw aan de Willem Kloosstraat (doortrekken profiel).*
- *Dubbel grondgebruik: parkeren op begane grond (maaiveld) van het gebouw in combinatie met bezoekersparkeren in uitwisseling met het parkeren op maaiveld aan de Willem Kloosstraat of bij Hoogvliet parkeerterrein.*
- *Uitstraling en beeldkwaliteit: baksteenarchitectuur met voldoende plasticiteit in de gevels (geen vlakke gevels), aansluitend bij de belendingen en in het bijzonder bij de jaren '60 architectuur van de galerijflat aan de Willem Kloosstraat. Gevels ter plekke van parkeergarage architectonisch verlevendigen; geen dichte wanden toepassen.*
- *Levensloopbestendige woningen.*
- *Geschat programma: 21 appartementen.*
- *Bijbehorend aantal parkeerplaatsen conform gemeentelijke norm.*

3.3 Nieuwe situatie

Stedenbouwkundige opzet

Aan de Willem Kloosstraat 62-64 (de locatie Vertegaal) wordt woningbouw gerealiseerd in de vorm van een appartementengebouw. Dit woongebouw geeft ruimte aan 21 woningen met een woonoppervlak van circa 100 tot 150 m². Daarnaast geeft het gebouw in de plint ook ruimte aan beperkte commerciële functies: detailhandel en dienstverlening, tot maximaal 131 m². Dit voor zover het aanvullend is ten opzichte van de detailhandel en dienstverlenende functies in de directe omgeving van het plangebied, waaronder in ieder geval begrepen de detailhandel en de dienstverlenende functies welke gevestigd zijn aan de Da Costasingel te Hazerswoude-Rijndijk. Hiermee worden de gevels op de begane grond ook levendig en open naar de omgeving. Binnen het gebouw worden voorts 21 bergingen gerealiseerd.

Het bouwplan is georiënteerd op de Willem Kloosstraat. De hoofdingang van het woongebouw ligt ook aan die zijde.

Het nieuwbouwplan bestaat uit 5 bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag terugspringt ten opzichte van de voorgevel. Het direct naastgelegen woongebouw bestaat eveneens uit 5 bouwlagen. De aan de overzijde gelegen flat bestaat uit 4 bouwlagen. Dat betekent dat het nieuwbouwplan wat betreft hoogte aansluit op de hoogten van de omliggende bebouwing.

De eerste bouwlaag (maaiveldniveau) bevat de bergingen, de commerciële ruimten en de parkeerplaatsen. De appartementen bevinden zich in de overige bouwlagen.

De vormgeving van het gebouw is gebaseerd op de gemetselde architectuur van de omgeving en krijgt een eigentijdse uitstraling en een eigen identiteit. De ontworpen buitenruimten van de woningen geven het gebouw een levendig beeld en dragen bij aan de horizontale structuur van het gebouw. De omvangrijke buitenruimten geven goede mogelijkheden voor een rijke en groene invulling met beplanting waarvoor in de basis al een goede aanzet wordt meegenomen.

Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats aan de achterzijde van het woongebouw (op maaiveldniveau, met overdekt parkeren). Deze parkeerplaatsen zijn onzichtbaar vanaf de straat en dragen bij aan een leefbare omgeving. De parkeerplaatsen worden ontsloten via de zuidzijde van het terrein. Aan de voorzijde wordt ook ruimte gereserveerd voor een trottoir met een aantal langspaarkeerplaatsen.

Samen met de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt, de transformatie van de locatie Carrier en een herinrichting van het openbaar gebied zal er een kwaliteitsimpuls plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie.

Hieronder volgt een 3D-impresie van het nieuwbouwplan en een situatietekening.



Fig. 3.10 3D-impresie bouwplan Willem Kloosstraat 62-64

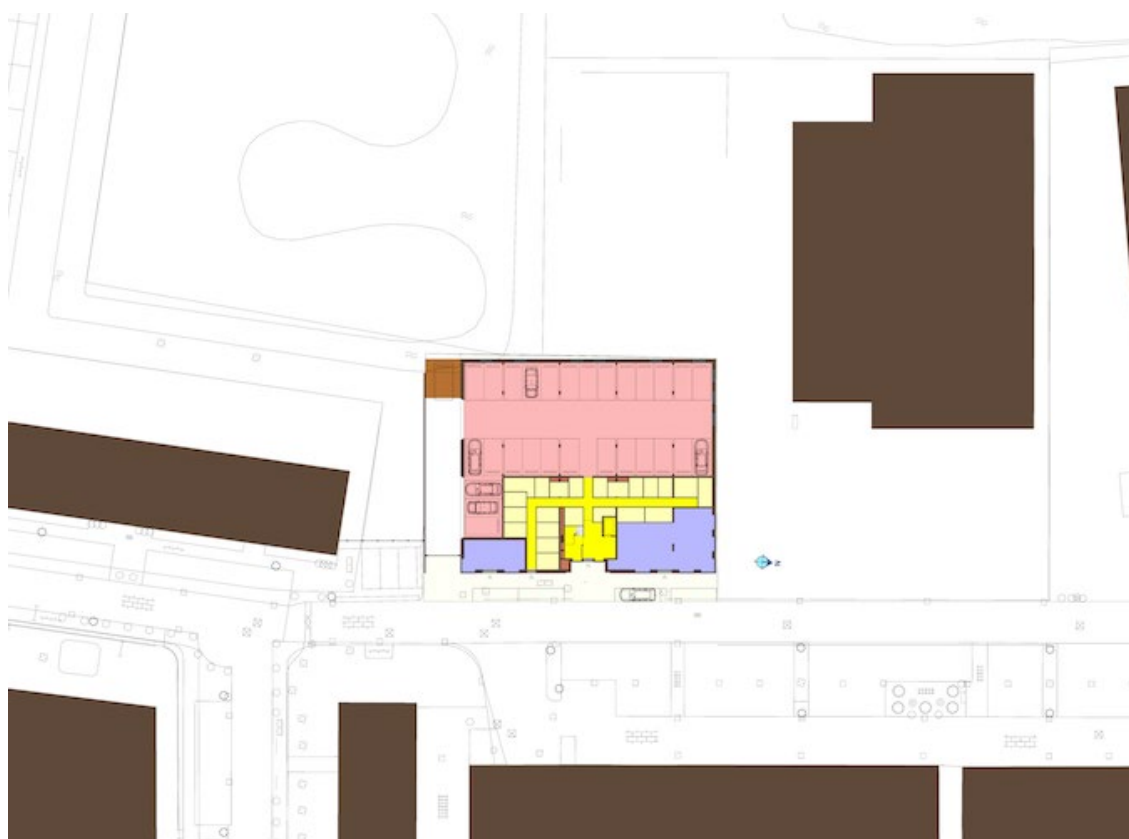


Fig. 3.11 Situatietekening

Belangen omwonenden

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

Voor wat betreft belanghebbende omwonenden wordt hier met name stilgestaan bij de bewoners van de woningen direct ten zuiden van de projectlocatie, de flat van 5 bouwlagen. De bewoners die hun flat aan de zijde hebben van de projectlocatie, zullen direct zicht krijgen op het woningbouwplan. De afstand van de woonflat tot de gevels van de nieuwbouw bedraagt zo'n 15 meter. De bewoners zullen geconfronteerd worden met een grotere bouwhoogte.

Deze afstand wordt uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niettemin aanvaardbaar geacht, nu de nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de bestaande bebouwing (namelijk 'wonen') en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de omliggende bestaande bebouwing. Daarbij wordt mede overwogen dat dergelijke afstanden in een stedelijke omgeving als gebruikelijk worden beschouwd.

Ook de situering ten opzichte van de verder gelegen woningen aan de overzijde wordt aanvaardbaar geacht.

Ter onderbouwing van voorgaande conclusies is voor dit plan een bezonningsstudie gemaakt (*Bezonningsstudie Architectenbureau Van Vliet*, 11 april 2018, zie bijlage II). Uit de betreffende bezonningsstudie kan worden afgeleid dat de bezonningseffecten van het nieuwbouwplan voor de omliggende woningen zeer beperkt en dus aanvaardbaar zijn.

Bebouwing op de erfgrans

Aan de noordzijde wordt de bebouwing gesitueerd op de plangrens van het naastgelegen terrein (het terrein van de Hoogvliet). De initiatiefnemer heeft overleg gehad met de supermarkt. De eigenaar van de supermarkt heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bebouwing op de erfgrans. Voorts grenst het bouwplan aan het terrein van Oasen. Ook Oasen heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de bebouwing op de erfgrans.

Algemeen woon- en leefklimaat

In het kader van de belangenafweging omtrent de aanvaardbaarheid van dit bouwplan mag ook genoemd worden dat voorheen op het perceel een constructiebedrijf (machinefabriek) aanwezig was. Dit bedrijf was reeds van invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden (vanwege geluid, parkeren, verkeer). Over het algemeen kan gezegd worden dat een bedrijfsbestemming een negatievere invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden dan een woonbestemming. In zoverre kan met onderhavig plan zelfs gesproken worden van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burendrecht kunnen en ook zullen worden gerespecteerd.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende plan voor de locatie Vertegaal, aan de Willem Kloosstraat 62-64, resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke verbetering voor dit gedeelte van Hazerswoude-Rijndijk.

4. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

4.1 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.1.1 Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is in oktober 2000 vastgesteld door het Europese Parlement en de Europese raad. Artikel 1a geeft de betekenis van de richtlijn aan:

"Doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van land oppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater in de Gemeenschap, waarmee aquatische ecosystemen en, en wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestrische ecosystemen en wetlands die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, en beschermd en verbeterd worden."

De richtlijn biedt dus een kader voor het beschermen van de waterkwaliteit. Daarbij wordt van de lidstaten vereist dat zij het waterkwaliteitsniveau organiseren per stroomgebied. Voor Nederland houdt dit een indeling in naar de stroomgebieden van de Rijn, de Maas, de Schelde en de Eems. Voor de Alphenese situatie betekent dit een indeling bij het stroomgebied van de Rijn.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het NWP 2009-2015 formuleert antwoorden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met een hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat. En water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Water is mooi en Nederlanders genieten graag van water. Het doel is klip en klaar: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland

Het waterbeleid van de provincie is vastgelegd in het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015. De basis van het provinciaal beleid is een duurzame en klimaatbestendige Delta, waarbij de volgende vier kernopgaven leidend zijn:

- Waarborgen waterveiligheid

De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt over versterking van de zwakke schakels in de kust en uitvoering van het (pilot)project Zandmotor. Hetzelfde geldt voor de versterking van rivierdijken, de organisatie van de informatievoorziening in het kader van rampenbestrijding en de implementatie van het beleidskader voor buitendijks gebied. Voorts behoren afronding van het Deltaplan Grote rivieren, toetsing en versterking van de boezemkaden, normering compartimentering- en voorlandkeringen, toetsing van de categorie c-keringen en verbetering van de internationale samenwerking rond overstromingen tot de taken van de provincie.

- Realiseren mooi en schoon water

Een goede chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewaterlichamen is een doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De provincie legt de ecologische doelen vast, waarover al consensus is bereikt in de Regionale Bestuurlijke Overlegstructuren (RBO's). Ook het behoud van een goede waterkwaliteit op zwemwaterlocaties volgt uit Europese regelgeving (Zwemwaterrichtlijn); de taakverdeling is uitgewerkt in een landelijk protocol. Bestuurlijke afspraken heeft de provincie verder gemaakt over het bestrijden van verdroging in TOP-gebieden en de realisatie van een aantal 'waterparels'.

- Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening

Behoud van voldoende zoet water is een essentiële voorwaarde voor gebruiksfuncties zoals de drinkwatervoorziening, land- en tuinbouw en de boomteelt. Uit de Kaderrichtlijn Water (kortweg: KRW) volgen specifieke eisen op het gebied van drinkwaterwinning. De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt over handhaving van het beschermingsniveau van bestaande drinkwaterbronnen. Voor de Greenports is een streefbeeld ontwikkeld voor bestaande en nieuw te ontwikkelen glastuinbouwlocaties. Stimulering van innovatieve pilots is nodig om grootschalige toepassing van gesloten waterkringlopen in de praktijk dichterbij te brengen.

- Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem

De provincie ziet toe op goed operationeel waterbeheer door waterschappen. Deze taak is vastgelegd in de wet. Bestuurlijke afspraken zijn gemaakt over:

- op orde brengen van het watersysteem (NBW-actueel);
- afremmen van de bodemdaling in veenweidegebied (onder meer: Voorloper Groene Hart);
- behouden van de strategische voorraad zoet grondwater (Grondwaterplan);
- op orde brengen van de riolering (Bestuursakkoord Waterketen).

Waterbeheerplan

Rijnland stelt elke zes jaar in een Waterbeheerplan vast welke maatregelen nodig zijn om de taken voor droge voeten en schoon water zo goed mogelijk uit te voeren. In het bestaande Waterbeheerplan 2010-2015 (WBP4) heeft Rijnland de maatregelen tot 2015 opgenomen. Het Waterbeheerplan 5 (WBP5) beslaat de planperiode 2016-2021. Het hoogheemraadschap verwacht dat de besluitvorming hierover in januari 2016 is afgrond.

In het plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Op dit moment wordt het plan inhoudelijk voorbereid zodat op dit moment hierover nog niets is mede te delen.

De vaststelling van de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing vindt eerder plaats dan dat de besluitvorming omtrent het WBP5 is afgerond. Om die reden zal het WBP5 geen invloed hebben of worden opgenomen in voorliggend plan.

Keur en Beleidsregels

Rijnland zorgt voor droge voeten, veiligheid en gezond water. Een belangrijk onderdeel hierbij is het reguleren van initiatieven van burgers en bedrijven die het watersysteem kunnen beïnvloeden. Om ervoor te zorgen dat deze initiatieven geen problemen veroorzaken, stelt Rijnland regels hiervoor. Deze staan in de Keur en de daarbij behorende uitvoeringsregels.

Op 11 maart 2015 heeft het bestuur van Rijnland een nieuwe Keur en daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld. Deze regels treden op 1 juli 2015 in werking. Bij het opstellen van deze nieuwe Keur heeft Rijnland een nieuwe aanpak gebruikt. Niet langer zijn de regels gebaseerd op de gebruikelijke 'nee, tenzij' aanpak, maar gaat Rijnland uit van 'ja, tenzij'. Hierbij geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan en stelt Rijnland regels waar dat moet.

De uitvoeringsregels zijn een nadere uitwerking van de nieuwe Keur die eveneens per genoemde datum in werking treedt. De Keur en uitvoeringsregels maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Voorkeursbehandeling hemelwater en afvalwater

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt,
- e. worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- f. ander afvalwater dan bedoeld onder d:
 1. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 2. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De voorkeursvolgorde kan gebruikt worden bij de invulling van het gemeentelijk rioleringsbeleid, maar het is geen dogma. De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

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

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht, controle en handhaving ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- kolken in hemelwaterriool te voorzien van extra zand- slibvang op tactische plekken in het stelsel;
- uitvoeren adequaat beheer van straatoppervlak, kolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer en geen chemische onkruidbestrijding;
- voorlichting te geven over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat, zoals auto's wassen en repareren.

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

Beleid gemeente

Het gemeentelijk beleid betreffende de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater staat in het “verbeterd Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015” (vGRP), dat in november 2010 door de raad is vastgesteld. Dit vGRP bevat de uitgangspunten voor aanleg en instandhouding van gemeentelijke riolering in brede zin, dus ook voorzieningen voor hemelwater en grondwater.

Het Stedelijk Waterplan Alphen aan den Rijn is in 2008 opgesteld in samenwerking met het hoogheemraadschap van Rijnland. Het plan heeft betrekking op het stedelijke gebied van Alphen aan den Rijn en is daarmee van toepassing op het gebied van dit bestemmingsplan. In het plan staan doelen en maatregelen ten aanzien van de veiligheid en ecologische kwaliteit van het stedelijk oppervlaktewater.

4.1.2 Oppervlaktewater

Bestaand watersysteem

In figuur 4.1 is een uitsnede van de leggerkaart van het Hoogheemraadschap van Rijnland opgenomen. Uit deze figuur blijkt dat in geen van de plangebieden open water aanwezig is. Wel ligt ten westen van de Willem Kloosstraat een overige watergang en de beschermingszone van deze watergang. Deze watergang blijft met dit woningbouwplan in tact.



Fig. 4.1 Uitsnede leggerkaart (projectlocatie, zie rood omkaderd)

Toekomstig watersysteem

Omdat er geen open water is, is er ook geen sprake van demping. Bovendien was het gehele plangebied nu reeds verhard, wat planologisch gezien ook mogelijk was. Om die reden is er met dit bouwplan dan ook geen sprake van toename van verharding. De beschermingszone van de watergang blijft gevrijwaard van bebouwing.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er uit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig project.

4.2 Kabels- en leidingen

Uit een voor deze locatie uitgevoerde klic-melding blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere leidingen aanwezig zijn welke een belemmering zouden kunnen vormen voor realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder is het perceel niet gelegen binnen een straalpadzone.

Conclusie

Er zijn geen leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor dit plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

Bij de toetsing van onderhavig plan aan de VNG-handreiking 'Bedrijven en zonering' wordt wat betreft de typering van de omgeving van het plangebied uitgegaan van een gebied met functiemenging. Dat betekent dat naast wonen ook andere functies in de omgeving voorkomen, zoals winkels en bedrijvigheid. Dat betekent dat voor dergelijke gebieden de systematiek van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in bijlage 4 van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' wordt gehanteerd.

Door Wolf en Dikken is onderzoek gedaan naar de situatie met betrekking tot 'bedrijven en zonering' (*Advies milieuzonering, De Smederij – Hazerswoude Rijndijk*, 6 juni 2018, zie bijlage III). In het betreffende onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

De locatie kan worden aangeduid als omgevingstype 'gemengd gebied'. Het bouwplan wordt op korte afstand van diverse bestemde activiteiten gerealiseerd. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en zonering' kan worden geconcludeerd dat de richtafstand van de bestemming 'bedrijven wordt overschreden. Het gaat hierbij om de werkzaamheden op het perceel ten westen van het bouwplan. Op dit perceel is een distributiepompstation van Oasen drinkwater gerealiseerd. De activiteiten van dit bedrijf veroorzaken geen overschrijding van de grenswaarden zoals gesteld in de VNG-publicatie. Op basis van deze publicatie kan derhalve worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het bouwplan gerealiseerd kan worden.

Conclusie

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4.4 Bodem

4.4.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

4.4.2 Onderzoek

In 2017 is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door Hoste Milieutechniek BV (*Verkennd bodemonderzoek, Willem Kloosstraat 62 te Hazerswoude Rijndijk, 11 oktober 2017, bijlage IV*). Hoste Milieutechniek BV komt in haar actualiserend bodemonderzoek tot de volgende conclusies:

- De bovengrond is plaatselijk matig verontreinigd met nikkel (boring 3). Naar verwachting is deze verontreiniging beperkt van omvang gezien de laagdikte waarin deze verontreiniging is aangetoond en de overige resultaten van de bovengrond;
- In de huidige situatie zijn er geen milieuhygiënische risico's m.b.t. de nikkelverontreiniging / -spot. Er zijn geen contactmogelijkheden vanwege de aanwezige verharding;
- Formeel dient nader bodemonderzoek plaats te vinden naar de omvang van de nikkelverontreiniging. Aanbevolen wordt vervolgonderzoek en de daadwerkelijke noodzaak hiervan voorafgaand aan herinrichting te overleggen met bevoegd gezag en af te stemmen op een toekomstige herinrichting. Tevens wordt aanbevolen eventueel vervolgonderzoek na sloop van opstallen uit te voeren;
- De overige grond en het grondwater zijn niet tot slechts licht verontreinigd met de onderzochte parameters. Deze resultaten vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor het beoogde gebruik.

Conclusies

Uit de voor deze locatie uitgevoerde onderzoeken naar de bodemkwaliteit blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor realisatie van het woningbouwplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Wettelijk kader

Het externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van deze activiteiten met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Voor het plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken.

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10-6. Binnen de PR 10-6 contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10-5 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10-7 per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10-

9 per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen. In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Inrichtingen

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Buisleidingen

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Behalve met het PR en het GR moet voor buisleidingen rekening worden gehouden met de belemmeringenstrook, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Voor het transport over de weg is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing.

Provinciaal Beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Alphen aan den Rijn 2016 - 2020

In de raadsvergadering van 21 april 2016 is de 'Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn 2016-2020' vastgesteld. Met dit EV-beleid geeft Alphen aan den Rijn verdere invulling aan de ambitie om een duurzaam veilige gemeente te zijn, waar mensen kunnen wonen, werken en leven zonder onnodig of onwetend aan externe veiligheidsrisico's te worden blootgesteld.

De uitgangspunten van het beleid zijn vastgelegd in planologische kaders, die worden toegepast bij het beoordelen van bijvoorbeeld bedrijfsinitiatieven, bouwplannen of het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Voor plannen die buiten deze specifieke zones zijn gelegen geldt een standaard verantwoordingsparagraaf welke opgenomen is in paragraaf 4.3.3. van de Beleidsvisie EV.

4.5.2 Inventarisatie risicobronnen en verantwoording

Op basis van de Beleidsvisie externe veiligheid en onderstaande risicokaart is geïnventariseerd welke risicobronnen voor dit plan relevant zijn. Hierover het volgende.



Fig. 4.2 Uitsnede risicokaart (rode pijl: projectlocatie)

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied van het woningbouwplan geen risicovolle inrichtingen liggen.

N11

Over de N11 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Volgens het Basisnet maakt de N11 onderdeel uit van de hoofdtransportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het planologisch kader van deze transportroute. De N11 ligt echter op meer dan 200 meter afstand. Bij ruimtelijke plannen die geheel buiten de 200 meter zijn gelegen behoeft alleen aandacht geschonken te worden aan de beheersbaarheid van de gevolgen van een ongeval, niet aan ruimtelijke maatregelen.

Voor gebieden vanaf 200 meter van wegen is een algemeen verantwoordingskader geformuleerd, dat bij elke ruimtelijke onderbouwing voor een ontwikkeling buiten de 200 meter zone van de weg gebruikt kan worden. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3 van de 'Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn 2016-2020' alsook onderstaande specifieke voor het plangebied opgenomen 'Verantwoording groepsrisico'.

Onderzoek gasleiding

Ten zuiden van het plangebied ligt de gastransportleiding A515 van Gasunie. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk Woningen Rijndijk', vastgesteld d.d. 15 juni 2017, is een onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) voor de supermarkt aan de Willem Kloosstraat 66. Voor de supermarkt werd het volgende geconcludeerd, zo blijkt uit de toelichting op voornoemd bestemmingsplan:

De gastransportleiding A-515 ligt op circa 450 meter afstand van de nieuwe supermarkt. De nieuwe supermarkt ligt buiten het invloedsgebied van het ondergronds gelegen deel van de A-515, maar wel binnen het invloedsgebied van het op maaiveld gelegen deel van deze leiding. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- *De supermarkt ligt buiten het 100%-letaliteitsgebied van het op maaiveld gelegen gedeelte, maar wel binnen het 1%-letaliteitsgebied (=invloedsgebied);*
- *De supermarkt ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour PR=10-6;*
- *De hoogte van het groepsrisico incl. supermarkt wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie zonder supermarkt;*
- *Het berekende groepsrisico bedraagt maximaal 0,03 * de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico;*
- *Uit de berekeningen blijkt dat de supermarkt niet merkbaar bijdraagt aan het berekende aantal dodelijke slachtoffers als gevolg van een calamiteit bij de A-515.*

Gelet op het feit dat het nieuwe woningbouwplan direct naast de Hoogvliet wordt gerealiseerd en tevens sprake is van een bouwplan van relatief beperkte omvang, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de conclusies van dat onderzoek ook opgaan voor het woningbouwplan aan de Willem Kloosstraat 62 – 64.

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de gasleiding is gelegen, is een (korte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Ook hier zij verwezen naar paragraaf 4.3 van de 'Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn 2016-2020' en naar onderstaande specifieke voor het plangebied opgenomen 'Verantwoording groepsrisico'.

Verantwoording groepsrisico

Voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico wordt primair verwezen naar de planologische kaders (voor de N11 en hogedruk aardgasleidingen) uit de 'Beleidsvisie EV Alphen aan den Rijn 2016 -2020'. Hieronder wordt voor dit plan specifiek ingegaan op de aspecten 'zelfredzaamheid', 'bereikbaarheid' en 'bestrijdbaarheid'.

- Zelfredzaamheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen functies mogelijk die specifiek gericht zijn op de huisvesting of aanwezigheid van minder zelfredzame mensen (zoals kinderen in een kinderdagverblijf of bejaarden in een bejaardentehuis). Over het algemeen zijn de personen die binnen de plangebieden aanwezig zijn voldoende zelfredzaam.

Bij het toxisch scenario, zoals hier enkel aan de orde kan zijn, blijft bestrijdbaarheid beperkt tot de risicobron, daarbuiten zijn maatregelen te nemen om de gevolgen van het scenario te beperken. In het kader van zelfredzaamheid is het dus belangrijk om te 'schuilen' om zodoende niet bloot te worden gesteld aan het toxisch gas (in ieder geval blootstelling zo lang mogelijk uit te stellen). Schuilen zal over het algemeen plaats vinden in gebouwen. Het is dus van belang dat gebouwen afgesloten kunnen worden om de indringing van toxisch gas tegen te gaan.

Het gaat hierbij niet alleen om ramen en deuren, maar ook om het uitschakelen van de eventueel aanwezige ventilatiesystemen. Bij nieuwe bouwwerken (of ingrijpende verbouwing) is het dus zaak dat het ventilatiesysteem met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld, zodat wordt voorkomen dat toxische gassen naar binnen worden gezogen. Voor het plan aan de Willem Kloosstraat zal daarin worden voorzien.

Voorts vindt het waarschuwen van de bevolking plaats door het WAS (Waarschuwing- en Alarmering Systeem (luchtalarm)), en inmiddels steeds meer via NL-alert, als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.

- Bereikbaarheid

De plangebieden zijn goed bereikbaar voor de hulpdiensten. De woningen zijn te bereiken via de Rijndijk of Potgieterlaan en dan de Willem Kloosstraat. Op die manier is er één ingang voor de hulpdiensten om het gebied te bereiken en één uitgang voor de vluchtenden om het gebied te verlaten, indien aan de orde.

- Bestrijdbaarheid

Zowel in Hazerswoude-Dorp als in Alphen aan den Rijn zijn brandweerkazernes gelegen. Zowel in Leiden als in Alphen aan den Rijn zijn ambulanceposten aanwezig. Hiermee is de bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit voldoende gewaarborgd.

Conclusie

Voor het nieuwe woningbouwplan aan de Willem Kloosstraat 62 - 64 geldt dat externe veiligheid geen belemmering vormt.

4.6 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit bouwplan dient eveneens te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is slechts een geluidsbron relevant, namelijk wegverkeerslawaai.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

De Willem Kloosstraat betreft een dergelijke 30 km-zone. Weliswaar ligt het bouwplan dan niet binnen een zogenaamde Wgh-zone, echter vanuit het oogpunt van 'goede ruimtelijke ordening' dient wel onderzocht te worden of ter plaatse van de nieuwbouw sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierover het volgende.

Gelet op het feit dat de Willem Kloosstraat een weg is waar de snelheid zeer laag ligt (vanwege de setting rondom een parkeerplaats), alsmede gelet op het feit dat de geluidsgevoelige functies (namelijk de woningen) zijn gelegen op de verdiepingen, kan er hier redelijkerwijs van worden uitgegaan dat ter hoogte van die woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er uit het oogpunt van geluid (voor wat betreft wegverkeerslawaai) geen belemmering bestaat voor de realisatie van dit woningbouwplan.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan

of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. *er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;*
- b. *de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;*
- c. *het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;*
- d. *de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).*

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan voegt slechts 21 woningen toe. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

4.8 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet

onthefing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocatie is een natuurtoets uitgevoerd door Vertegaal ecologisch advies en onderzoek (Quickscan natuurwetgeving, Herontwikkeling Willem Kloosstraat 62-64 Hazerswoude, september 2018, zie bijlage V). In deze natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

- Natuurnetwerk Nederland

Vanwege de afstand tot de meest nabij gelegen delen van het Natuurnetwerk Nederland NNN kunnen effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden worden uitgesloten.

- Soortbescherming Wnb

In en rond het plangebied komen als enige beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstellingsregeling geldt alleen (broed)vogels en gewone dwergvleermuizen voor. Wat betreft broedvogels kan aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten. Overtreding van verbodsbepalingen zal met betrekking tot broedvogels worden voorkomen door toepassen van de juiste mitigerende maatregelen: niet werken tijdens het broedseizoen of het verwijderen of ongeschikt maken van broedbiotopen en nestgelegenheden voorafgaand aan het broedseizoen.

Wat betreft (dwerg)vleermuizen is onderzocht in deze in plangebied voorkomen. In een van de gebouwen blijkt een zomer/kraamverblijf van een kleine groep gewone dwergvleermuizen aanwezig te zijn. Dit betekent dat effecten op deze verblijfplaats niet volledig kunnen worden voorkomen en hiervoor een ontheffing moet worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffing zal worden verleend omdat de bouw van woningen een dwingende reden van groot openbaar belang is, effecten door mitigerende maatregelen tot een minimum zullen worden beperkt en de gewone dwergvleermuis een algemeen voorkomende, niet-bedreigde soort is.

- Gebiedsbescherming Wnb/PAS

Gezien de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden zijn in principe alleen effecten mogelijk als gevolg van stikstofemissie en -depositie. Gezien de geringe emissies in het plangebied - mede dankzij het toepassen van emissievrije verwarmingstechnieken - en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats en soorten is overschrijding van de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar zeer onwaarschijnlijk.

Conclusie

Vanwege de aanwezigheid van een kleine groep gewone dwergvleermuizen dient een ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Wet Natuurbescherming. Niet wordt verwacht dat de ontheffing niet zal worden verleend en de aanwezigheid van de vleermuizen een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.9.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.9.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De herontwikkeling aan de Willem Kloosstraat kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

Dit plan van 21 woningen wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit betreft drempelwaarden. Hoewel het plan voor de Willem Kloosstraat onder deze drempelwaarden blijft, dient nog wel beoordeeld worden of er ten gevolge van dit plan nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Hierover het volgende.

4.9.3 Beoordeling diverse milieuwaarden

Luchtkwaliteit

Het plan heeft geen relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Het project valt immers onder de categorie ‘niet in betekenende mate’.

Geluid en geur

Tevens zijn er geen negatieve en/of belemmerende milieu-effecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies ten aanzien van geluids- en geuremissie.

Externe veiligheid

Ook voldoet het plan aan de eisen rondom externe veiligheid, waarbij opgemerkt wordt dat met deze ontwikkeling geen nieuwe risicobron wordt toegevoegd.

Waterhuishouding

Verder voldoet het plan aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodemkwaliteit kan worden opgemerkt dat het plan zelf geen risico's met zich meebrengt wat betreft vervuiling van gronden. De nu op de locatie aanwezige verontreiniging wordt gesaneerd.

Natuur

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

4.9.4 Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling aan de Willem Kloosstraat 62 – 64 in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

4.10 Duurzaamheid

4.10.1 Beleid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie duurzaamheidshoofdstad van het Groene Hart te zijn. Concreet wordt dit vertaald in de ambitie om in 2050 fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂- neutraal te zijn. In het Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020 geeft de gemeente haar duurzaamheidsplannen aan, onderverdeeld in zeven thema's. In het coalitieakkoord van april 2018 geeft het nieuwe college aan door te gaan met het actieprogramma. De thema's energie, wonen en klimaatadaptatie & Green City uit het actieprogramma duurzaamheid zijn belangrijk in het kader van het nieuwbouwproject. De gemeente zet onder andere in op:

- 14% duurzame energie in 2020;
- 50% meer aansluitingen op zonne-energie ten opzichte van 2016 en stimuleren zonnepanelen;
- Toename van groene daken, groene gevels en vergroening van tuinen en afname verhard oppervlak;
- Energieneutrale nieuwbouw vanaf 2018;
- Aardgasloze nieuwbouw vanaf 2018 (wettelijk verplicht vanaf 1 juli 2018).

4.10.2 Mogelijkheden

Nieuwbouw biedt een goede kans om duurzame woningen te bouwen. Dit geldt met name voor de afkoppeling van het gasnet. Na 1 juli 2018 wordt nieuwbouw in principe niet meer aangesloten op het aardgasnet (wet VET).

Verwarming zonder aardgas kan bijvoorbeeld met een warmtepomp. Dit is een efficiënte wijze van verwarmen. In combinatie met een lage temperatuurverwarming (bijvoorbeeld vloerverwarming) en bodemwarmte kan deze ook op duurzame wijze voorzien in koeling, waardoor geen airco meer nodig is. Het is mogelijk om te kiezen voor individuele warmtepompen of een collectieve warmtepomp, met een open of gesloten bodemwarmtesysteem. In appartementencomplexen worden vooral collectieve open bronnen toegepast. Voor warmtepompen is subsidie beschikbaar (ISDE).

Voor een fossiele brandstofvrije en energie- en CO₂-neutrale gemeente is het van belang alle potentie voor duurzame energieopwekking te gebruiken. Dit kan in de vorm van zonne-energie. De gemeente Alphen aan den Rijn zet ook in op deze energiebron. Zonne-energie is een belangrijke en breed geaccepteerde optie voor duurzame energie. Het is daarom zinvol om het gebouw te voorzien van zonnepanelen.

Klimaatverandering zal in de toekomst leiden tot hevigere neerslag. Er zijn verschillende manieren om het watervasthoudend vermogen van het gebouw te vergroten om zo in de toekomst wateroverlast te beperken. In het plan blijft het terrein (bijna) volledig verhard, met weinig ruimte voor groen. Het is aan te bevelen zoveel mogelijk groen en open bestrating toe te passen. Ook kan gedacht worden aan groene gevels. Verder kunnen groene daken worden toegepast. Deze kunnen gecombineerd worden met zonnepanelen.

4.10.3 Advies

De gemeente Alphen aan den Rijn wil in 2050 fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂-neutraal zijn. Om dit te bereiken is het belangrijk dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame bronnen. Voor de verwarming van het gebouw worden warmtepompen geadviseerd. Voor energieopwekking worden zonnepanelen geadviseerd.

Daarnaast worden groene daken, groene gevels en open bestrating geadviseerd om wateroverlast door klimaatverandering te beperken.

4.10.4 Toepassing nieuwbouw Willem Kloosstraat

Bij de realisatie van het bouwplan aan de Willem Kloosstraat 62- 64 te Hazerswoude-Rijndijk wordt op drie manieren rekening gehouden met duurzaamheid:

- a. het appartementencomplex wordt voorzien van zonnepanelen;
- b. tevens wordt in het appartement een collectieve open warmtepomp toegepast;
- c. de appartementen worden gasloos gebouwd.

Dat betekent dat met dit nieuwbouwplan aangesloten wordt bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Alphen aan den Rijn.

5 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

5.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

5.2 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologische waarde.

Voor de locatie is in 2004 reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (Een inventariserend archeologisch onderzoek Plangebied Willem Kloosstraat, Gemeente Rijnwoude, RAAP-Notitie 608, bijlage VI). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden die op het bestaan een archeologische vindplaats in het plangebied wijzen. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Gelet op het voorgaand kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de voorgenomen nieuwbouwplannen geen verstoring van archeologische waarden zal optreden.

6. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

6.1 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

Het nieuwbouwplan wordt ontsloten via de Willem Kloosstraat. Met het bouwplan worden 21 appartementen toegevoegd en 131 m² aan commerciële ruimten. Voor wat betreft de toename van het aantal verkeersbewegingen mag rekening worden gehouden met het feit dat het bedrijf Vertegaal Machinebouw BV is gestopt.

Door Goudappel Coffeng is een rapport opgesteld voor het meten van de verkeersgeneratie (Verkeersgeneratie Appartementen Willem Kloosstraat 62, d.d. 31 mei 2018, zie bijlage VII). Goudappel concludeert het volgende:

- Het aandeel van het verkeer van en naar het project beperkt is. Dit is het grootst op de Willem Kloosstraat ten noorden van het project. Daar gaat de intensiteit van 1.080 mvt/etm in 2030 naar 1.230 (+14%). Daarmee blijft de intensiteit ruim binnen de grenswaarde voor een erftoegangsweg (woonstraat) en kan als acceptabel worden beoordeeld.
- Op andere wegen is er geen sprake van een merkbare toename van verkeer.

Goudappel Coffeng verwacht dat deze relatief beperkte toename van het aantal extra verkeersbewegingen kan worden opgevangen binnen de bestaande verkeersinfrastructuur. Ook kan er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat de extra verkeersbewegingen geen verstoring van de verkeersontsluiting zal veroorzaken.

6.2 Parkeren

Het woningbouwplan bevat 21 appartementen en 131 m² aan commerciële ruimten. Door Mooij Vastgoed is een parkeerbalans opgesteld, welke als bijlage VIII is bijgevoegd bij deze toelichting (*Parkeerbalans, Mooij Vastgoed*, d.d. 26 januari 2018). Uit deze parkeerbalans blijkt dat moet worden voorzien in 33 parkeerplaatsen. Hieronder is een opzet weergegeven waaruit blijkt dat binnen het plangebied kan worden voorzien in deze 33 parkeerplaatsen.

Om te borgen dat er voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen worden aangelegd, is een (algemene) voorwaardelijke bepaling opgenomen in de planregels. Deze houdt in dat er bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen.



Fig. 6.1 Plattegrond met ingetekende parkeerplaatsen

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de goede bereikbaarheid c.q. ontsluiting van de woningbouwlocatie aan de Willem Kloosstraat kan worden gegarandeerd. Voorts kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

7 JURIDISCHE PLANREGELING

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkelbestemming’ (dat is dé bestemming) en soms geldt er een ‘dubbelbestemming’ (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Methodiek

7.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

7.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te

waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en overige regels.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent drie bestemmingen, namelijk 'Wonen', 'Verkeer' en 'Waarde-Archeologie 2'. De bestemmingsregels kennen allen veelal eenzelfde opbouw met de volgende leden:

lid 1: bestemmingsomschrijving

lid 2: bouwregels

lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)

lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)

lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn binnen dit plan enkel gestapelde woningen mogelijk. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwplan te worden gebouwd. De bestemming 'Verkeer' ziet op een deel van het plangebied dat bij de openbare ruimte behoort.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het doel van een exploitatieplan is om bijkomende kosten te verhalen op ontwikkelaars in het plangebied. Op grond van artikel 16, tweede lid Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De gemeente Alphen aan den Rijn en exploitant hebben een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst ondertekend. Een exploitatieplan is daarom bij dit bestemmingsplan niet nodig.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal de gemeente bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan overleg plegen met betrokken instanties.

9.2 Zienswijzen en vaststellingsprocedure

Het bestemmingsplan wordt voorbereid met de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter visie heeft gelegen, van 4 oktober tot 14 november 2018. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd voor beroep.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. Koppes Makelaardij BV, De Smederij Hazerswoude Rijndijk Gemeente Alpen aan den Rijn, d.d. 12 april 2018
- II. Bezonningsstudie Architectenbureau Van Vliet, d.d. 11 april 2018
- III. Advies milieuzonering, De Smederij – Hazerswoude Rijndijk, Wolf en Dikken, 6 juni 2018
- IV. Verkennend bodemonderzoek, Willem Kloosstraat 62 te Hazerswoude Rijndijk, Hoste Milieutechniek BV, 11 oktober 2017
- V. Quicksan natuurwetgeving, Herontwikkeling Willem Kloosstraat 62-64 Hazerswoude, Vertegaal ecologisch advies en onderzoek, mei 2018
- VI. Een inventariserend archeologisch onderzoek, Plangebied Willem Kloosstraat, Gemeente Rijnwoude, RAAP-Notitie 608, maart 2004
- VII. Verkeersgeneratie Appartementen Willem Kloosstraat 62, Goudappel Coffeng, d.d. 31 mei 2018
- VIII. Parkeerbalans, Mooij Vastgoed, d.d. 26 januari 2018

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