

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.HDoostvkwartier-VA02
Planstatus: Vastgesteld
Datum: Mei 2026

Bestemmingsplan Oostvaarderskwartier

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	8
1.1	Aanleiding en doel.....	8
1.2	Plangebied	8
1.3	Geldende bestemmingsplannen	9
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Inventarisatie plangebied	12
2.1	Ligging plangebied	12
2.2	Ruimtelijke structuur.....	13
2.3	Bestaande situatie	14
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	15
3.1	Planbeschrijving	15
3.2	Woningbouwprogramma	17
3.3	Verkeer en parkeren	18
Hoofdstuk 4	Beleidskader.....	24
4.1	Rijksbeleid.....	24
4.2	Provinciaal beleid	25
4.3	Regionaal beleid	31
4.4	Gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf.....	36
5.1	Rijksbeleid en provinciaal beleid.....	36
5.2	Beleid Hoogheemraadschap.....	37
5.3	Gemeentelijk beleid	38
5.4	Watertoets	39
5.5	Zettings- en opbarstadvies.....	42
Hoofdstuk 6	Milieu- en omgevingsaspecten	43
6.1	Milieueffectrapportage	43
6.2	Geluid	44
6.3	Luchtkwaliteit	46
6.5	Bedrijvigheid	47
6.6	Bodem.....	52
6.7	Externe Veiligheid	53
6.8	Archeologie	56

6.9	Cultuurhistorie	57
6.10	Flora en Fauna.....	58
6.11	Duurzaam bouwen en klimaat	62
6.12	Conventionele explosieven	63
6.13	Gezondheid.....	64
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten.....	65
7.1	Systematiek van de regels	65
7.2	Toelichting op de bestemmingen	65
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid.....	68
8.1	Economische uitvoerbaarheid	68
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	68

Bijlagen

1. Verkeerscirculatie Hazerswoude-Dorp Noordoost
2. Zettings- en opbarstadvies
3. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.
4. Akoestisch onderzoek inrichtingen
5. Verkennend bodemonderzoek
6. Archeologisch bureauonderzoek
7. Quicksan natuurwetgeving
8. Soortgericht onderzoek platte schijfhoren
9. Sporenonderzoek uilen
10. Stikstofberekening
11. GGD Advies
12. Begeleidende brief afronding participatietraject
13. Eindresultaat participatietraject
14. Nota van beantwoording vooroverlegreacties
15. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de beoogde woningbouwontwikkeling ‘Het Oostvaarderskwartier’ aan de Heerenlaan in Hazerswoude-Dorp, in de gemeente Alphen aan den Rijn. Beoogd wordt om (sociale) woningbouw te realiseren op het zogenaamde derde veld van voetbalvereniging Hazerswoudse Boys. Het voornemen betreft een initiatief van de coöperatie HaBeKo Wonen.

HaBeKo Wonen en de Hazerswoudse Boys hechten sterk aan de realisatie van hun doelstellingen. Voor HaBeKo betreft dat nieuwbouw in de sociale sfeer. Doel van de Hazerswoudse Boys is clustering van de accommodatie middels een nieuw kunstgrasveld met een hogere bezettingsgraad en met een optimale maatschappelijke taak invulling van het kunstgrasveld. De Hazerswoudse Boys hebben het voornemen om het kunstgrasveld op de plek van het huidige trainingsveld te plaatsen. De afstand tussen het huidige trainingsveld en het hoofdveld wordt hierbij verkleind (clustering van de accommodatie). Door voorstaande ontwikkeling komt het zogenaamde derde veld van de Hazerswoudse Boys vrij voor de beoogde woningbouwontwikkeling van HaBeKo.

Woningbouw binnen Hazerswoude-Dorp is van groot belang. Uit de woningmarktverkenning gemeente Alphen aan den Rijn 2020 blijkt dat er voor de totale woningmarkt een uitbreiding nodig is van 5.800 woningen tot en met 2030. Hiervan zouden er in totaal 920 in de dorpen moeten worden gerealiseerd. Derhalve wordt met onderhavig voornemen een belangrijke inhaalslag behaald wat betreft nieuwbouw in Hazerswoude-Dorp. Door invulling van deze locatie wordt Hazerswoude-Dorp een completer dorp. De transformatie van voetbalveld naar woningbouw levert een bijdrage aan de woningbehoefte binnen de gemeente in het algemeen en specifiek voor de woonkern Hazerswoude-Dorp.

Ter plaatse vigeert de beheersverordening Hazerswoude-Dorp 2017”, vastgesteld op 25 januari 2018. Op basis van dit plan kent het perceel de bestemming ‘Sport’ met de aanduiding ‘sportvelden’. De realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling is derhalve in strijd met de vigerende beheersverordening. Om de beoogde woningbouwontwikkeling ‘Het Oostvaarderskwartier’ juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

De gemeenteraad heeft op 26 september 2024 het bestemmingsplan ‘Oostvaarderskwartier, Hazerswoude-Dorp’ vastgesteld (NL.IMRO.0484.HDoostvkwartier-VA01). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 4 februari 2026 een tussenuitspraak gedaan (202407306/1/R3). Daarin is de gemeenteraad opgedragen door middel van een herstelbesluit een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen waarin wordt geborgd dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen nadat er een trottoir is aangelegd op de Heerelaan en waarin ook wordt geborgd dat het trottoir in stand wordt gehouden. De verkeersbestemming ter plaatse en de omliggende groenbestemmingen, waarbinnen voetpaden zijn toegestaan, bieden hier voldoende mogelijkheden voor. Het bestemmingsplan is daarna op 28 mei 2026 onder nummer NL.IMRO.0484.HDoostvkwartier-VA02 opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het voetbalveld van de voetbalvereniging Hazerswoudse Boys (veld 3) en de Heerelaan die moet gaan aansluiten op de Sportparklaan. Het veld is gelegen tussen de Heerenlaan en de Burgemeester Warnarkade te Hazerswoude-Dorp. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hazerswoude, sectie B, nummer 3823 (ged.) en kent een totale oppervlakte van circa 11.801 m². Naast het (voormalige) voetbalveld maakt de omliggende ontsluiting (circa 1.855 m²) tevens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Heerenlaan met aan de noordzijde de tennisvelden van Tennisvereniging Tehado. Aan de oostzijde grenst het plangebied tevens aan de Heerenlaan met aan de overzijde een grasveld met speelvoorzieningen, zoals een basketbalveldje, tafeltennistafel, trapveldje en een schommel. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen langs de Burgemeester Warnarkade. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een openbare basisschool en kindercentrum, met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen.



Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert de beheersverordening “Hazerswoude-Dorp 2017”, vastgesteld door de raad op 25 januari 2018. Op basis van dit plan kent het perceel de bestemming ‘Maatschappelijk’ zonder bouwmogelijkheden en de bestemming ‘Sport’ met bouwmogelijkheden in de zuidoostelijke hoek.



Uitsnede beheersverordening "Hazerswoude-Dorp 2017" (plangebied rood omlijnd)

De voor 'Maatschappelijk' (zonder bouwmogelijkheden) aangewezen gronden zijn bestemd voor speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen, de aanleg en instandhouding van parkeer-, laad- en losvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, overkluizingen en waterlopen en waterpartijen.

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvelden, sporthallen/sportverenigingen, voorzieningen van algemeen nut, perceelontsluitingen en wegen en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bovenstaande doeleinde toegestaan. Daarbij geldt dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een functie van hoofd- en buurtontsluiting (wegen met een overwegende stroomfunctie), langzaamverkeerroutes en daarmee verband houdende voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de aanleg en instandhouding van op de ligging van het plangebied en de inpassing in de omgeving afgestemde groenvoorzieningen, de aanleg en instandhouding van beeldende kunst, de aanleg en instandhouding van kunstwerken, de aanleg en instandhouding van parkeervoorzieningen, de aanleg en instandhouding van waterpartijen en watergangen én de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken, overkluizingen en vlonders, de aanleg en instandhouding van kunstwerken.

Verder vigeren de Parapluplannen 'Parkeren' en 'Archeologie'.

Op basis van het 'Parapluplan Parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2017, geldt dat het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning kan verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruik van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening, met inachtneming dat in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen.

Op basis van het 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2019, kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Dergelijk gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst het plangebied geïnventariseerd, waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het planvoornemen. Een beschrijving van het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op het aspect 'Water'. In hoofdstuk 6 worden de overige relevante omgevingsaspecten beschreven, zoals bedrijvigheid, geluid, bodem, etc. In hoofdstuk 7 komen de juridische aspecten aan bod en in hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Inventarisatie plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noord(oost)zijde van Hazerswoude-Dorp. Het plangebied betreft het zogenaamde derde veld de voetbalvereniging Hazerswoudse Boys. Het veld is gelegen tussen de Heerenlaan en de Burgemeester Warnaarkade. Hazerswoude-Dorp maakte tot 1 januari 2014 deel uit van de gemeente Rijnwoude. Op 1 januari 2014 is een nieuwe gemeente ontstaan door de fusie tussen Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop, genaamd Alphen aan den Rijn. Ten oosten van Hazerswoude-Dorp ligt, aansluitend aan de kern Boskoop, een groot sierteeltgebied. Dit sierteeltgebied maakt onderdeel uit van de Greenport regio Boskoop.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de tennisvelden, speelvoorzieningen aan de oostzijde, de achtertuinen van de woningen aan de Burgemeester Warnaarkade aan de zuidzijde, en een basisschool en kindercentrum aan de westzijde.



Ligging plangebied (plangebied rood omlijnd)

2.2 Ruimtelijke structuur

Onstaansgeschiedenis plangebied en omgeving

Het gebied rondom het plangebied is grotendeels ontgonnen vanaf nederzettingen op de oeverwal van de Oude Rijn. Vanwege de relatief droge en stevige ondergrond is deze oeverwal reeds lange tijd bewoond. De oudste bekende restanten van permanente bewoning resteren uit de Romeinse tijd. De (Oude) Rijn vormde de noordgrens van het Romeinse rijk. Na de Romeinse tijd is het gebied slechts spaarzaam bewoond geweest. Pas vanaf de karolingische tijd vond opnieuw permanente bewoning van de oeverwallen plaats. Van hieruit werd het omliggende veengebied ontgonnen door het graven van evenwijdige sloten loodrecht op de rivier. Het slagenpatroon langs de Oude Rijn dateert uit deze periode. De kavels hebben hier een diepte van vele kilometers en worden aan de achterzijde begrensd door een stelsel van dwarsweteringen. Door de wisselende richting van de rivier is als gevolg van de individuele ontginningen een gerend kavelpatroon ontstaan. Aanvankelijk waren de veenpolders deels in gebruik ten behoeve van de akkerbouw. Na verloop van tijd daalde het maaiveld echter aanzienlijk door oxidatie van het drooggelegde veen en stagneerde de ontwatering. Als gevolg hiervan werden de veenweidepolders daarna grotendeels gebruikt als grasland ten behoeve van de melkveehouderij. In de omgeving van Boskoop worden echter al sinds de middeleeuwen bomen gekweekt. Het commerciële succes van deze teelt heeft ertoe geleid dat het sierteeltgebied Boskoop inmiddels uitstrekt tot Rijnwoude. Het sierteeltgebied Hazerswoude maakt onderdeel uit van het Groene Hart. Binnen dit gebied vormt het netwerk van sloten en smalle grasland- of sierteeltpercelen de belangrijkste structuurdrager.

Ontstaansgeschiedenis landschap

De omgeving van het plangebied maakt deel uit van het laagveengebied dat achter de (huidige) kust van Zuid-Holland is ontstaan. Het Holoceen – de geologische periode die de laatste circa 10.000 jaar beschrijft – kenmerkt zich door een sterke temperatuurstijging na de ijstijden en een dien ten gevolge zeespiegelstijging. Het plangebied lag in die periode in een landschap gelijkend aan de huidige Waddenzee. Vanaf circa 5.000 jaar geleden werd deze Waddenzee afgesloten door het ontstaan van strandwallen langs de kust. Het gebied ten oosten van deze strandwallen was zeer nat door de hoge grondwaterstand en daardoor was grootschalige veenvorming mogelijk, waarbij het Hollandveen Laagpakket werd gevormd.

Hazerswoude-Dorp ligt ver ten zuiden van de Oude Rijn, waardoor er geen invloed meer aanwezig was van de rivier. Het veengebied is gedurende de middeleeuwen ontgonnen en in gebruik genomen voor landbouw. Toen door de inklinking van het ontwaterde veen de landbouw minder rendabel werd, zijn grote delen van het veen afgegraven voor gebruik als brandstof. Als gevolg van deze grootschalige veenwinning ligt het plangebied laag (ca. 4,7 m NAP). Dit in contrast met het ten zuiden gelegen dorp dat op niet ontgonnen veen ligt. De maaiveldhoogte ligt daarom daar 3 m hoger (ca. 1,85 m –NAP). Het plangebied is sinds de jaren 80 van de vorige eeuw in gebruik als sportveld. Voor zover bekend heeft het in de periode daarvoor altijd een agrarische functie gekend; vermoedelijk grasland met noord-zuid georiënteerde sloten.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied kent een totale oppervlakte van circa 13.656 m². Het betreft het zogenaamde derde veld van de Hazerswoudse Boys en de daarbij behorende omliggende omsluiting. Het veld is volledig onbebouwd en onverhard. Het plangebied heeft momenteel grotendeels een sportfunctie. Rondom het voetbalveld is een bomenrij aanwezig. De omliggende omsluiting rondom het voetbalveld is volledig verhard.



Derde veld Hazerswoudse Boys

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Planbeschrijving

Het planvoornemen “Het Oostvaarderskwartier” betreft de herontwikkeling van het zogenaamde derde voetbalveld van de Hazerswoudse Boys naar woningbouw. De Hazerswoudse Boys hebben namelijk het voornemen om het kunstgrasveld op de plek van het huidige trainingsveld te plaatsen, waardoor het zogenaamde derde veld van de Hazerswoudse Boys vrij komt voor woningbouwontwikkeling. Ter plaatse wordt een woonwijk met tuinen, parkeerplaatsen, verharding, openbaar groen en watergangen gerealiseerd. Over de stedenbouwkundige invulling is overleg geweest met de stedenbouwkundige en de Regisseur Openbare ruimte van de gemeente Alphen aan den Rijn. De uitgangspunten van beide afdelingen zijn meegenomen in het definitieve stedenbouwkundige ontwerp, opgesteld door GBS Architecten.



Stedenbouwkundig ontwerp



Vogelvlucht stedenbouwkundig ontwerp

Stedenbouwkundig ontwerp

Het plangebied maakt onderdeel uit van de dorpse sfeer van Hazerswoude-Dorp. Het plangebied krijgt een duidelijk eigen karakter, maar zoekt ook aansluiting op de omringende omgeving; de architectuur van de woningen zal een eenheid gaan vormen met een lintbebouwingskarakter aan de polderzijde. De verbinding met het landschap wordt verder gemaakt door het doortrekken van de waterverkaveling en eindigt bij een verruiming van het terrein bij de appartementen in 2 á 3 bouwlagen en een kap. De kleinschaligheid en lage bebouwing zijn kenmerkend voor de toekomstige woonwijk. De goot- en bouwhoogtes variëren van respectievelijk 7 meter tot 11 maximaal 12 meter. Met een afwisseling van tuit-, langs- en dwarskappen wordt het dorpse karakter versterkt.

Conform het stedenbouwkundige ontwerp worden er ter plaatse 64 woningen gerealiseerd, in de typologieën vrijstaand, aaneengebouwd en gestapeld.

De grondgebonden eengezinswoningen worden gerealiseerd in vier woonblokken, waarvan twee blokken bestaan uit vijf woningen en twee blokken uit vier woningen (de twee noordelijke blokken). De woningen worden gerealiseerd aan weerszijde van een watergang, welke vanuit het noorden doorgetrokken wordt het plangebied in.

Op de hoekpercelen, aan de noordzijde van het plangebied, worden de hoekpanden ontwikkeld als twee kleinschalige appartementenblokjes (zie onderstaande afbeelding). Per hoekpand worden drie gestapelde woningen gerealiseerd (6 appartementen in totaal), met de uitstraling van één grote grondgebonden woning. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor jongeren.

De grondgebonden woningen en de hoekpanden zullen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. De hoekpercelen krijgen daarbij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gestapeld 1' gekregen. Dit houdt in dat ter plaatse zowel aaneengebouwd als gestapelde woningen gerealiseerd mogen worden.



Sfeerimpressie hoekpanden

Aan de oostzijde van het plangebied (langs de Herenlaan) wordt de watergang tevens doorgetrokken het plangebied in. Aan deze zijde van het plangebied worden de vrijesector kavels beoogd. Het zal gaan om 6 kavels (maximaal 7) waarop vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte respectievelijke van 7 en 11 meter gerealiseerd mogen worden. Nabij de woningen wordt tevens de mogelijkheid geboden om ter plaatse een brug te realiseren over het water.

Verder worden aan de zuidzijde van het plangebied twee kleinschalige appartementencomplexen beoogd met maximaal 17 wooneenheden elk (zie onderstaande afbeelding). De appartementen worden verdeeld over maximaal drie bouwlagen plus kap. De appartementencomplexen krijgen een maximale bouwhoogte van 12 meter.



Sfeerimpressie appartementencomplex

3.2 Woningbouwprogramma

De invulling van de wijk voorziet enkel in woningbouw met 64 woningen. De beoogde woningen zullen bestaan uit een afwisseling van vrijstaande woningen, aangebouwde eengezinswoningen (rijwoningen) en gestapelde woningen. Beoogd wordt om een levendige mix van bewoners aan te trekken: de diversiteit in het woonprogramma zal een hoge mate aan diversiteit in prijs een aanbod tot gevolg hebben. Ter plaatse worden 58 sociale huurwoningen en 6 vrije sector kavels gerealiseerd. Het plan bestaat daarbij voor 89% uit sociale woningbouw. Van de 58 sociale huurwoningen behelst het programma 18 grondgebonden eengezinswoningen en 40 appartementen (34 levensloopbestendige appartementen en 6 jongeren appartementen). In onderhavige tabel is het woningbouwprogramma schematisch weergegeven, met bijbehorende oppervlakte per woningtype.

Type	Aantal	Oppervlakte
Eengezinswoningen	18	100 – 130 m ²
Vrijesectorwoningen	6	130 – 160 m ²
Levensloopbestendige appartementen	34	50 – 80 m ²
Jongeren appartementen	6	50 – 80 m ²

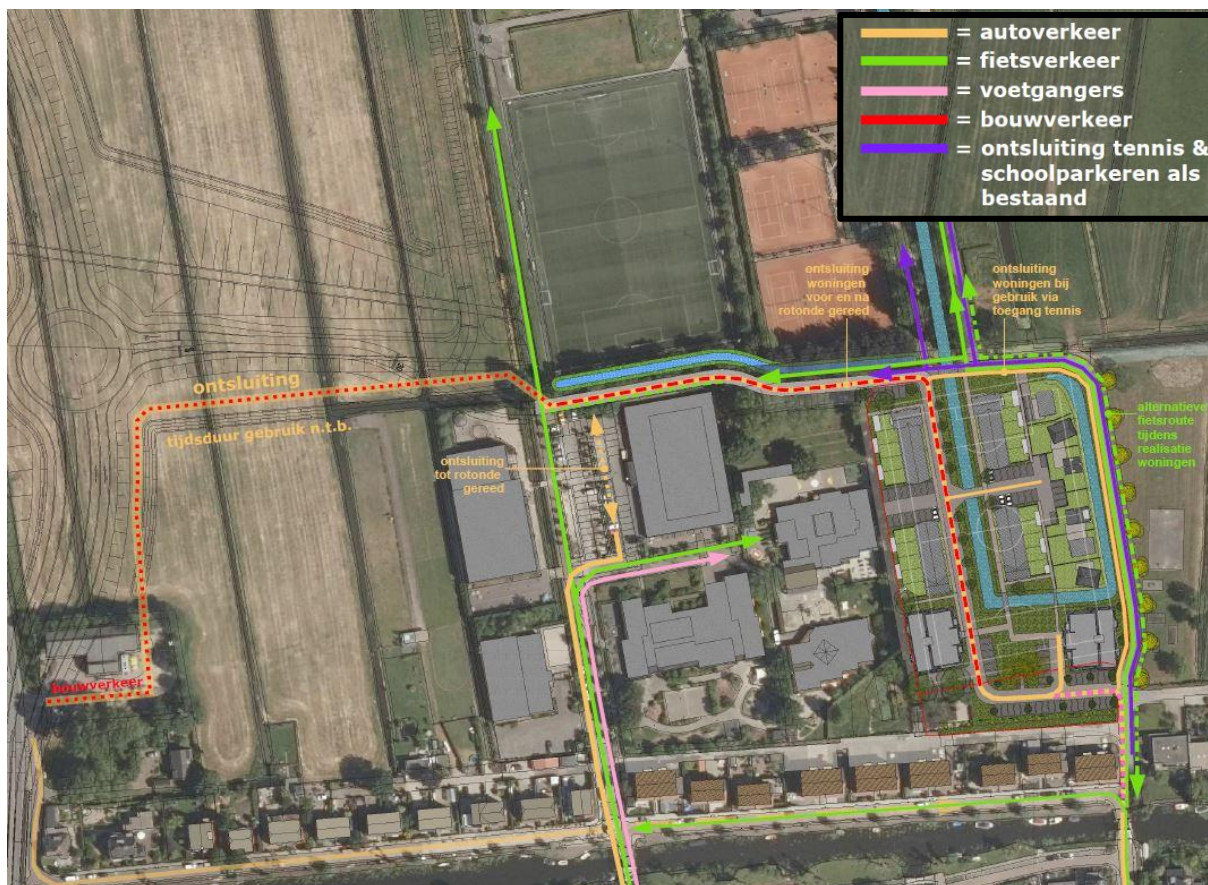
3.3 Verkeer en parkeren

3.2.1 Ontsluiting

De woningbouwontwikkeling neemt een toename van de verkeersgeneratie met zich mee, in en rond het gebied. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald op basis van de kencijfers van het CROW. Deze zijn per functie en gebiedstype opgenomen in de CROW-publicatie 381 (december 2018). Het plangebied valt in de categorie 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk'. Dit vertaalt zich naar de volgende verkeersgeneratie:

Type woning	Functie	Max. Norm	Eenheid	Verkeersgeneratie
Grondgebonden	Huur, huis, sociale huur	6,0 mvt/ per woning	18 wooneenheden	108 mvt/ etmaal
Jongeren appartementen	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4,5 mvt/ per woning	6 wooneenheden	27 mvt/etmaal
Levensloopbestendige appartementen	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4,5 mvt/ per woning	34 wooneenheden	153 mvt/ etmaal
Vrije sector	Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/ per woning	6 wooneenheden	52 mvt/ etmaal
	Totaal			340 mvt/ etmaal

De voorkeursvariant, waarbij veiligheid leefbaarheid en bereikbaarheid evenwichtig aan toegestane kaders voldoen in variant E is verantwoord volgens de normering, welke van toepassing is op de tijdelijke fase 2. In fase 1 zijn er geen consequenties ten aanzien van de bestaande situaties gezien de onafhankelijke bouwweg. In fase 3 is de rotonde gereed. In onderstaande afbeelding is de toekomstige ontsluiting van de wijk weergegeven. Voor voetgangers en fietsers wordt het plangebied zowel via de Heerenlaan-Sportlaan aan de noordzijde als de Gerelaan aan de zuidzijde ontsloten.



Ontsluiting

Om te zorgen voor een goede ontsluiting is de gemeente Alphen aan den Rijn voornemens om de ontsluiting rondom het plangebied te wijzigen; de ontsluiting voor zowel de woningbouwontwikkeling als de sportaccommodaties en scholen. De wijzigingen betreffen in het kort:

- Het realiseren van een rotonde op de provinciale weg N209 t.h.v. de oude gemeentewerf (hiervoor wordt door de provincie een zelfstandig project in de vorm van het PIP doorlopen);
- Ontsluiting vanuit deze rotonde naar het plangebied;
- De Katjesweg af te sluiten van de N209;
- Bij het fietspad – Sportparklaan, langs de voetbalvelden een rijbaan voor auto's met parkeervakken te realiseren richting de Katjesweg.

De woningbouwontwikkeling geeft een verandering in de verkeersgeneratie in en rond het gebied. De woningbouw is op een korte afstand gesitueerd van de dorpskern voorzieningen als winkels, scholen en sportaccommodaties. De toekomstige infra structuur als directe korte ontsluiting naar regionale functies en de voorgestane afsluiting van de verbinding voor auto's in de kern maakt de fiets en loop activiteit als een logisch gebruik en de auto zal voor intern verkeer niet logisch zijn. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald op basis van de kencijfers van het CROW. Deze zijn per functie en gebiedstype opgenomen in de CROW-publicatie 381 (december 2018). Dit vertaalt zich naar de volgende verkeersgeneratie:

Type woning	Functie	Max. Norm	Eenheid	Verkeersgeneratie
Grondgebonden	Huur, huis, sociale huur	6,0 mvt/ per woning	18 wooneenheden	108 mvt/ etmaal
Jongeren appartementen	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4,5 mvt/ per woning	6 wooneenheden	27 mvt/etmaal
Levensloopbestendige appartementen	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4,5 mvt/ per woning	34 wooneenheden	153 mvt/ etmaal
Vrije sector	Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/ per woning	6 wooneenheden	52 mvt/ etmaal
	Totaal			340 mvt/ etmaal

In de nieuwe situatie zal het aantal verkeersbewegingen met maximaal 340 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Deze verkeersbewegingen worden afgewikkeld via de Heerenlaan – Sportparklaan. Aan de zuidzijde wordt het plangebied enkel ontsloten via de Gerelaan in geval van calamiteiten. In onderstaande afbeelding is de toekomstige ontsluiting van de wijk weergegeven. Voor voetgangers en fietsers wordt het plangebied zowel via de Heerenlaan – Sportlaan aan de noordzijde als de Gerelaan aan de zuidzijde ontsloten. De verkeersbewegingen zijn besproken met de omwonenden van het gebied alsmede met de scholen. Hierbij heeft een dialoog plaatsgevonden in samenhang met de toekomstige realisatie van de rotonde als geplande noordelijke ontsluiting van Hazerswoude Dorp op de N209 als onderdeel van de zgn. 'PIP'. In fase 2 wordt gekozen voor variant E, welke verderop in deze paragraaf wordt toegelicht. De omwonenden waren niet bereid om een keuze tussen de varianten te maken, waarna de gemeente de knoop heeft doorgehakt en heeft gekozen voor variant E.

Onafhankelijk van deze ontwikkeling is de verkeerssituatie beschouwd en vanuit onderzoeken gesteld dat de toename inpasbaar is binnen de wettelijk toelaatbare intensiteiten van verkeersstromen binnen het gebied. De omwonenden is de gelegenheid geboden om in de mogelijke verkeersafwikkelingen naast de ontsluiting middels de rotonde een keuze te maken voor de tijdelijke situatie als ontsluiting van de woningbouwontwikkeling. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Voor de toekomst van Hazerswoude Dorp, waaronder als noordelijke ontsluiting van de kern in samenhang met de voorgestane herinrichting van het scholeneiland, alsmede de sportaccommodaties en het zwembad is de gemeente Alphen aan den Rijn voornemens om de ontsluiting rondom het plangebied te wijzigen; de ontsluiting voor zowel de woningbouwontwikkeling als de sportaccommodaties en scholen zal in fasen plaatsvinden.

Fase 1 Tijdelijke ontsluiting voor het bouwverkeer en vrachtverkeer voor toekomstige bewoners

In de eerste fase, naar schatting 2024 – 2026, is het Oostvaarderskwartier in aanleg en moet er bouwverkeer naar en van de bouwplaats. Het is niet gewenst om dit bouwverkeer te laten mengen met het gewone verkeer, waar ook grote stromen fietsers bijzitten. Daarnaast mag vrachtverkeer niet over de bruggetjes van de D. vd Boschstraat en Gerelaan, gezien de geldende aslastbeperking van 5 ton. In de huidige situatie maakt het sporadische vrachtverkeer gebruik van de Burg. Warnaarkade, echter deze is niet geschikt voor bouwverkeer. Dit maakt dat er voor het bouwverkeer een tijdelijke bouwweg wordt aangelegd.

Het voorstel is om deze tijdelijke bouwweg bij de voormalige gebouw van gemeentewerken (en de aansluiting van de Burg. Warnaarkade) aan te sluiten op de N209 en vervolgens parallel aan de N209 te laten gaan. Vervolgens buigt de bouwweg af naar het oosten ten zuiden van het tracé van de geplande NOW.



Fase 1: Tracé van de tijdelijke bebouwing ten behoeve van de ontwikkeling Oostvaarderskwartier

Fase 2 Oostvaarderskwartier bewoond, maar de verkeersmaatregelen zijn nog niet aangelegd

Het Oostvaarderskwartier is naar verwachting rond 2025 gerealiseerd en bewoond, echter de verkeersmaatregelen (noordelijke rotonde N209 en de ontsluitingsweg vanaf de scholen) zijn dan nog niet aangelegd (fase 2). Dit maakt dat de 64 woningen, net als de scholen, zich ontsluiten via de Gerelaan, Dominee van de Boschstraat en Burgemeester Warnaarkade behouden blijft in deze fase. Voor de mogelijke ontsluiting van het gebied zijn acht varianten ontwikkeld en beoordeeld, waarna gekozen is voor variant E.

Variant E in fase 2 betreft een eenrichtingscircuit van Sportparklaan en Heerenlaan met de klok mee. De intensiteiten op de Sportparklaan zijn vergelijkbaar met de huidige situatie en dit voorkomt conflicten in de ochtendspits. Het uitgaand verkeer rijdt in deze situatie via het dorp (Gerelaan en Dorpsstraat).

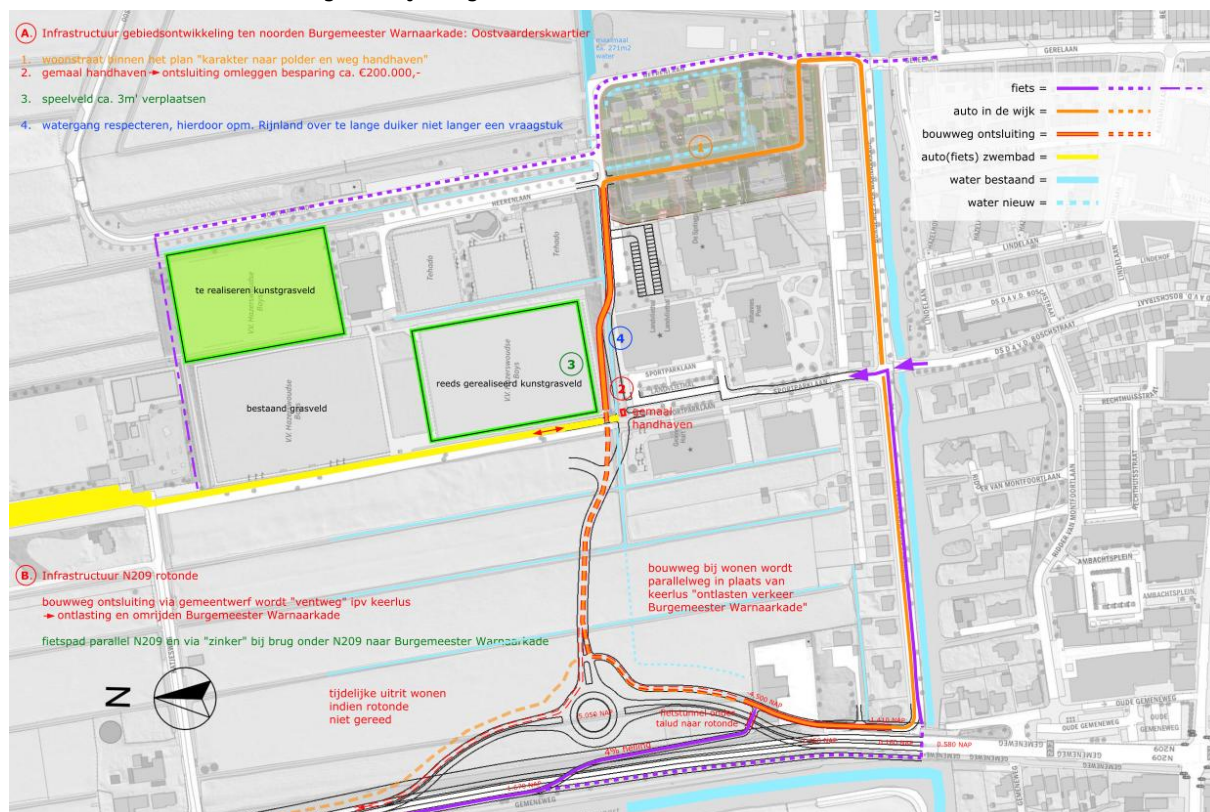


Fase 2: Geschatte intensiteiten in motorvoertuigen en fietsers per etmaal voor de voorkeursvariant E

Fase 3 Aansluiten definitieve situatie vanuit provincie met:

- De rotonde bij de provinciale weg N209 t.h.v. sportaccommodaties en scholen;

- Ontsluiting vanuit deze rotonde naar het plangebied;
- De Katjesweg af te sluiten van de N209;
- Bij het fietspad – Sportparklaan, langs de voetbalvelden een rijbaan voor auto's met parkeervakken te realiseren richting de Katjesweg.



Fase 3: Infrastructuur gebiedsontwikkeling Oostvaarderskwartier getekend fase 3 oranje gestippeld alternatief fase 2

Het geheel in communicatie is aangegeven in het rapport 'Verkeerscirculatie Hazerswoude-Dorp Noordoost' (bijlage, Goudappel, 14 oktober 2022) met de beoogde situatie t.a.v. verkeer nader beschreven vanuit de gemeente. In het rapport is eerst de huidige situatie inzichtelijk gemaakt aan de hand van verkeersstellingen. Daarna worden de drie fase besproken waar Hazerswoude-Dorp noordoost de komende jaren mee te maken krijgt. Fase 1 is de ontwikkeling van het Oostvaarderskwartier, in fase 2 is Oostvaarderskwartier ontwikkeld en zijn de verkeersmaatregelen Hazerswoude – Dorp noordoost nog niet uitgevoerd. Tot slot wordt de eindsituatie (fase 3) bekeken, waarbij zowel de woningen zijn ontwikkeld als de verkeersmaatregelen zijn uitgevoerd.

3.2.2 Parkeren

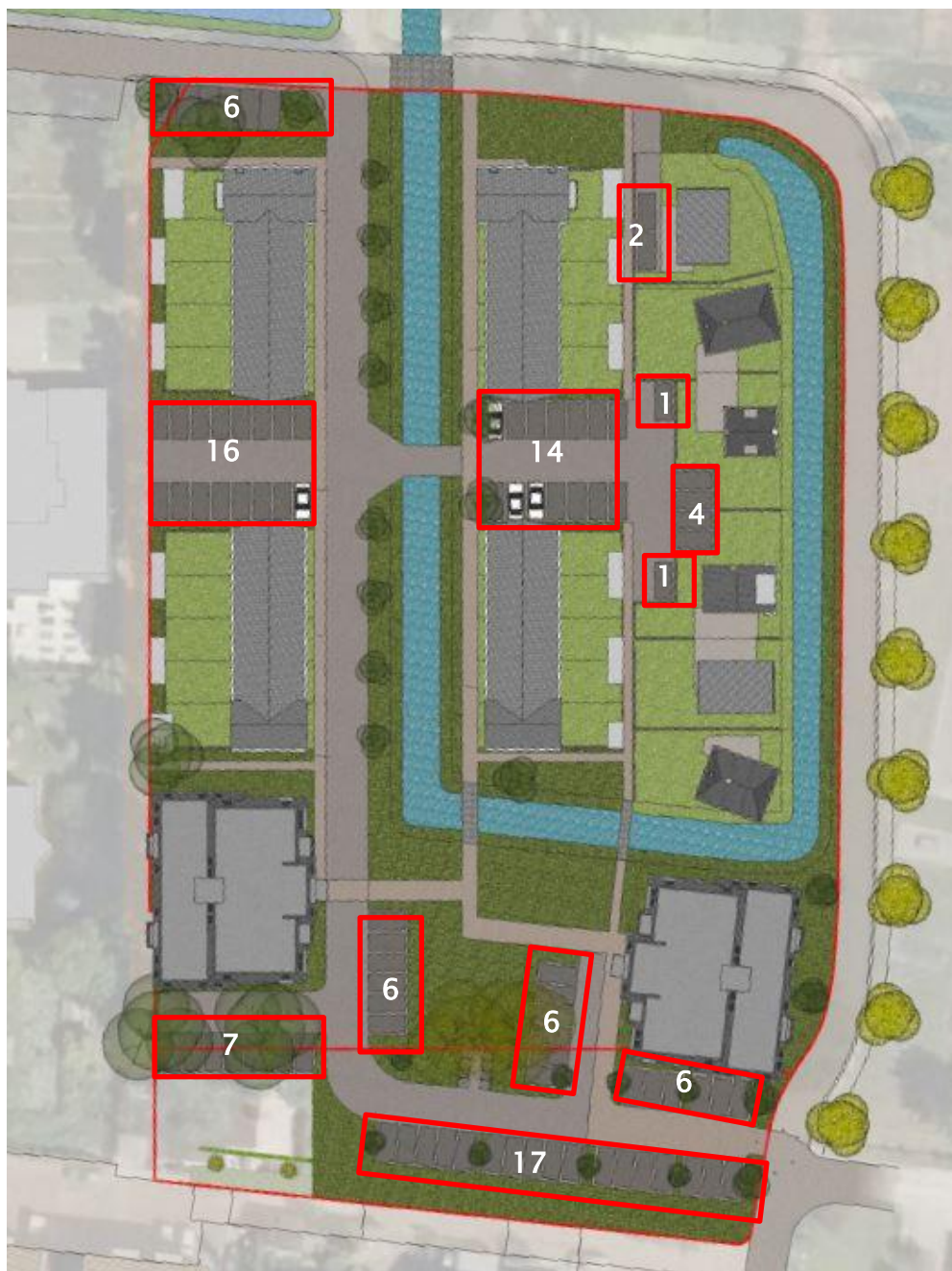
De gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 14 juli 2020 de nota 'Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' vastgesteld. In deze nota zijn de parkeernormen vastgesteld die gebruikt zullen worden als toetsingskader bij nieuwbouw en functiewijziging.

Door middel van het 'Parapluplan Parkeren', vastgesteld op 21 september 2017, wordt juridisch gewaarborgd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op basis van de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiending van de aanvraag omgevingsvergunning. In dit geval dus de nota 'Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van Het Oostvaarderskwartier schematisch weergegeven, daarbij is uitgegaan van de maximale situatie:

Type woning	GBO woning in m ²	Aantal	Parkeernorm (incl. bezoekers)	Parkeerbehoefte
Vrije sector	130 – 160 m ²	6	2,0	12,0
Grondgebonden	100 – 130 m ²	18	1,5	27,0
Jongeren appartementen	50 – 80 m ²	6	1,1	6,6
Levensloopbestendige appartementen	50 – 80 m ²	34	1,1	37,4
Totaal		64		86

Het planvoornemen kent een parkeerbehoefte van maximaal 86 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 86 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie onderstaande afbeelding). Parkeren wordt derhalve volledig binnen het plangebied afgewikkeld. Gesteld kan worden dat het planvoornemen voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid.



Parkeren

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Door het nationale karakter van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Conclusie

In het Barro zijn geen regelingen opgenomen die betrekking hebben op het plangebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, worden doorlopen.

Elk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, en, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladderplicht is doorvertaald in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt derhalve verwezen naar paragraaf 4.2.2.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De meest recente versie van de Omgevingsvisie is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur:

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

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

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

De Kwaliteitskaart is één van de belangrijkste onderdelen van het provinciale beleid om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren. De Kwaliteitskaart bestaat uit vier kaartlagen:

- Laag van de ondergrond: de eerste laag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: het zichtbare landschappen en (grondgebonden) nut;
- Laag van de stedelijke occupatie: de steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
- Laag van de beleving: de identiteit en (recreatieve) beleving.

Voor het plangebied zijn de volgende lagen en de daaraan verbonden doelstellingen relevant:

Laag van de ondergrond – Veencomplex – Oude zeeklei

Deze laag laat de grondslag zien van de provincie en natuurlijke processen. De laag bestaat uit de bodem, de geomorfologische kenmerken en het water. Er is binnen de provincie Zuid-Holland grofweg een driedeling gemaakt tussen het complex van de kust, de natte veengronden en plassen ten oosten hiervan en de klei complexen en wateren van de delta. Het plangebied maakt onderdeel uit van de klei complexen.

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee) klei. Het richtpunt is: ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

De ontwikkeling binnen het plangebied zal geen negatieve invloed hebben op de (duurzame) waterhuishouding. In hoofdstuk 5 wordt dit nader onderbouwd. De richtpunten zijn niet in het geding.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen – Droogmakerij (veen)

Het plangebied is gelegen in een droogmakerijenlandschap (klei). De droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Richtpunten voor dit landschap zijn:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of-vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land.
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders.
- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.

Met de beoogde ontwikkeling zal de hoofdstructuur van de droogmakerij behouden blijven, de noord-zuid-gerichte structuur blijft herkenbaar. De ontwikkeling houdt rekening met de bestaande beeldbepalende en waardevolle structuren. Het doortrekken van de kenmerkende sloten versterkt de waardevolle verkavelingsstructuur en landschapselementen van Hazerswoude-Dorp.

Laag van stedelijke occupatie – Steden en dorpen/Stads- en dorpsrand

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen.

Richtpunten zijn dat bebouwd gebied en landschap verbonden worden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. Het doorlopende kavelpatroon is in dit specifieke geval van belang. Stad en ommeland blijven beide herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.



Uitsnede Laag van stedelijke occupatie (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied ligt in 'steden en dorpen', binnen het bestaand stedelijk gebied van Hazerswoude-Dorp. De ontwikkeling van een woonwijk passend bij het dorp is daar gewenst. Door middel van de toepassing van de juiste bouwmaterialen en de realisatie van groen en water wordt een geleidelijke overgang tussen dorp en land gecreëerd, één van de richtpunten voor een dorpsrand. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling passend is binnen de kwaliteitskaart van de provincie.

4. Beleidskeuzes

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

De beleidsmatige uitgangspunten van de Omgevingsvisie, zijn voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Conclusie

Op basis van bovenstaande motivatie is in voldoende mate aangetoond dat het plan in lijn is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden (geconsolideerd op 26 maart 2024). Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn de bepalingen rondom 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' en 'klimaatsverandering' in de Omgevingsverordening relevant. Deze bepalingen zijn vastgelegd in artikelen 6.9 (Ruimtelijke Kwaliteit), 6.10 (stedelijke ontwikkelingen) en 6.50 (klimaatverandering). Onderstaand worden de relevante onderdelen van deze artikelen nader toegelicht.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - I. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - II. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - I. Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - II. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

In het voorliggende geval is sprake van de 'transformatie' van voetbalveld naar woningbouw. In het stedenbouwkundige ontwerp is aansluiting gezocht bij de aard en schaal van het gebied en de nabije omgeving. Uitgegaan wordt van dorpse en kleinschalige architectuur waarmee de wijk straks naadloos aansluit op de bestaande gebiedsidentiteit van het dorp. Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens de bestaande waterstructuur doorgetrokken het plangebied in.

Voorts wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen, zoals deze in paragraaf 4.2.1 zijn toegelicht.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het programma Ruimte.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bevat het handelingskader.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.

Ook voor de provinciale 'ladder' geldt dat deze per 1 juli 2017 een andere grondslag heeft, namelijk het per 1 juli 2017 gewijzigde Bro. Inhoudelijk is de toets niet wezenlijk veranderd.

Behoefte

Uit de woningmarktverkenner van maart 2021, die door Companen, is uitgevoerd blijkt dat er in de periode 2019–2030 een woonbehoefte is om de woningvoorraad van Hazerswoude-Dorp uit te breiden met 190 tot 290 woningen. Dit vraagt om een plancapaciteit van 270 tot 315 woningen in de periode 2021–2030. De huidige plancapaciteit blijft met circa 200 woningen (incl. dit plan) hierop achter. Het toevoegen van 58 sociale huurwoningen en 6 koopwoningen (max. 7) draagt bij aan de woonbehoefte.

Uit de woningmarktverkenner is gebleken dat er in Hazerswoude-Dorp een kwalitatieve behoefte is aan grondgebonden- en meergezinswoningen in het sociale huursegment. Ook is er behoefte aan grondbonden koopwoningen. Het plan biedt differentiatie qua oppervlaktes en woningtype in zowel het huur- als koopsegment. De locatie van het voetbalveld is gezien de grootte en ligging geschikt om te voorzien in de behoefte aan eengezinswoningen voor starters en gezinnen. Daarnaast is de vraag naar betaalbare huisvesting voor één- en tweepersoonshuishoudens, zowel voor jongeren als ouderen, enorm gestegen. Het toevoegen van appartementen voorziet ook deze doelgroep in de behoefte.

Artikel 6.50 Klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte

Bij de woningbouwontwikkeling van het Oostvaarderskwartier is in de uitwerking voor het bestemmingsplan rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Essentieel ontwerpuitgangspunt om door een beperkte civiele ingreep van de grond de natuurlijke draagkracht van de bodem sturend te laten zijn in functie en systeemkeuze voor de inrichting van het plangebied. Door een zorgvuldige afweging te maken, vanuit de geotechnische opbarstrapportage blijkt dat een ophoging van 10 tot 35 cm resulteert in een restzetting van

maximaal 10 cm in 30 jaar. Bij een beschouwingstermijn van 60 jaar zal de restzetting in de laatste 30 jaar afnemen. Op deze manier is een maatregelen-set gekozen die over de levensduur van zestig jaar maatschappelijk het meest kosteneffectief is voor openbaar en privaat terrein.

Daarnaast zijn de risico's beschouwd ten aanzien van:

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

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Uit de klimaatatlas blijkt dat er langs de randen van het plangebied kans is op wateroverlast bij extreme neerslag, aangezien het water niet goed afgevoerd kan worden. In de planvorming is rekening gehouden met een watergang in het plangebied, waardoor dit water bij extreme neerslag goed afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater. Op deze manier vormt dit geen belemmering voor de herontwikkeling. Er wordt voldaan aan richtlijnen met betrekking tot waterberging.

Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een zeer kleine ($1/3000 - 1/30.000$ per jaar) tot kleine kans is op overstroming ($1/300$ tot $1/3.000$ per jaar). Bij overstroming bedraagt de waterdiepte tussen de 2 en 5 m. Bij het hoogheemraadschap van Rijnland bepaalt een beleidsafdeling of het overstromingsrisicoprofiel van een dijk in het interprovinciaal overleg (IPO) moet veranderen. Aangezien de ontwikkeling te klein is, is er voor onderhavige ontwikkeling geen aanpassing van het veiligheidsrisico nodig.

Hitte

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat het in de huidige situatie in het plangebied warmer dan in de omgeving is. Er wordt met het onderhavige initiatief nieuwe verharding en bebouwing gerealiseerd. Door het toevoegen van groen, de nabijheid van water en de locatie aan de rand van het dorp zal de hittestress in het plangebied geen belemmering vormen. Daarnaast wordt bij de verdere uitwerkingen van materiaal- en kleurkeuze aandacht besteed aan de warmtewerendheid. Door het realiseren van een watergang wordt de mogelijke hittestress verminderd. De ambitie bestaat o.a. voor een zoveel mogelijk groene inrichting met hoog en laag groen en het creëren van koele en schaduwrijke plekken zodat de openbare ruimte ook tijdens hittegolven aantrekkelijk verblijfsgebied blijft.

Droogte

Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. De natuurlijke mogelijkheden voor infiltratie zijn in dit gebied, een venige droogmakerij, gedeeltelijk mogelijk. Derhalve wordt ingezet op opvang binnen het plangebied en (vertraagde) afvoer naar het oppervlaktewater. Vanwege de ligging en de herontwikkeling wordt verwacht dat droogte geen risico's oplevert voor het plangebied.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het planvoornemen qua aard en schaal past in de omgeving en voldoet aan de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkeling en klimaatverandering: de richtpunten van de kwaliteitskaart zijn niet in het geding en het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Structuurvisie

Regio Holland Rijnland ligt midden in de Randstad en telt ruim 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 verwoorden 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 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 beoogde ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling in de gemeente Alphen aan den Rijn. Het projectplan sluit aan op de kernbeslissing die voorziet in concentratie van stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast levert de beoogde ontwikkeling een bijdrage vanuit de Regionale Structuurvisie door mensen te binden aan de regio door een goed woonklimaat te realiseren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met Regionale Structuurvisie.

4.3.2 Regionale Woonagenda 2017

Holland Rijnland ligt centraal tussen de belangrijke economische kerngebieden Amsterdam en Den Haag. Er bestaat een grote verwevenheid tussen de Haagse, Leidse en Amsterdamse agglomeraties. Dit resulteert in een hoge druk op de ruimte in Holland Rijnland: voor bedrijfsterreinen, kantoren en wonen. De druk blijft hoog omdat het lastig blijkt om in dit deel van de Randstad de woningproductie gelijke tred te laten houden met de behoefteontwikkeling. In de periode tot 2030 moeten er volgens de provinciale verstedelijkingsagenda "Samen waarmaken en versnellen" in de zuidelijke Randstad 230.000 woningen toegevoegd worden. De verstedelijkingsagenda constateert dat deze ontwikkeling niet gaat lukken zonder tempoversnelling. Volgens de verstedelijkingsagenda ligt er ook een belangrijke opgave in de regio Holland Rijnland, vanuit de agglomeratie Amsterdam en de as Leiden-Katwijk.

Volgens de prognoses is er tussen 2017 en 2030 een toename van de woningbehoefte van 22.100 tot ruim 28.000 woningen. Dat komt neer op 1.700 à 2.200 woningen per jaar. De eerste jaren is de geprognosticeerde groei relatief groot, waardoor de urgentie van de woningbouwopgave in deze periode groot is.

Om deze doelstellingen waar te maken, zijn er binnen de regio Holland-Rijnland tien opgaven opgesteld:

1. Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductienoodzakelijk: tot 2030 in totaal minimaal 1.600 extra woningen per subregio;
2. Gelet op het langetermijnperspectief van verminderde groei, vergt de nieuwbouw de komende jaren extra zorgvuldigheid: gericht op de ruimtelijke afronding van de stedelijke kernen;
3. Inbreiding krijgt prioriteit boven inbreiding als gevolg van ruimtegebruik en veranderende vraag in de toekomst. Dit betekent dat plannen worden afgewogen op basis van de regionale kernwaarden: compleet, sterk, open en mooi;
4. De regionale ontwikkeling vraagt om samenhang tussen economische ontwikkeling, bereikbaarheid, landschap en wonen;
5. De regio kent een palet aan woonmilieus. Inspelen op de behoefte vraagt dan ook toevoegingen in deze verschillende milieus: stedelijk, suburbaan en dorps; met een bijpassend product;
6. Binnen de woningbouwplanning moet ruimte zijn voor een gegarandeerd contingent sociale huur, middeldure huur- en goedkope koopwoningen;
7. In de regio is aanbod nodig van kleine woonvormen inzetbaar voor bijzondere doelgroepen en spoedzoekers;
8. Het bevorderen van doorstroming van (jongere) ouderen op de woningmarkt moet resulteren in aanbod voor gezinnen;
9. Woningbouwontwikkeling in de regio kan niet los gezien worden van de duurzaamheidsopgave, mobiliteit/bereikbaarheid, bodemdaling, etc.;
10. Alle gemeenten zullen hun redelijke bijdrage moeten leveren om de druk op de woningmarkt te beperken en verdringing te voorkomen.

Daarnaast heeft de regio samen met de provincie de Kantorenvisie uitgewerkt. Een van de aspecten die hierin aan de orde komt is het hergebruik van leegstaande kantoren voor wonen. Het is zaak dat hergebruik en transformatie makkelijker mogelijk worden door het wegnemen van belemmerende regelgeving.

Beoordeling

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt – in meer of mindere mate – een bijdrage geleverd aan alle tien opgaven zoals benoemd in de Regionale Woonagenda.

Door de realisatie van 64 woningen in het plangebied wordt bijgedragen aan de opgave om per subregio minimaal 1.600 woningen te realiseren tot het jaar 2030. Het plangebied is daarnaast aan te merken als een inbreidingslocatie. Door de omliggende uitvalswegen, heeft het plangebied een uitstekende bereikbaarheid. De toevoeging van een divers woonprogramma welke met name gericht is op één- en tweepersoonshuishoudens, maar ook voorziet in een aanbod voor andere doelgroepen zoals starters en gezinnen, draagt bij aan het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. Het plan bestaat daarnaast voor 89% uit sociale woningbouw. Tot slot wordt sterk ingezet op de aspecten duurzaamheid, (duurzame) mobiliteit en een groene inrichting. In hoofdstuk 6 van deze toelichting komt dit nader aan de orde.

Het planvoornemen is momenteel nog niet opgenomen in het regionale programma Holland Rijnland. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een verzoek ingediend bij het ambtelijk overleg wonen van Holland Rijnland. Als de regiogemeenten en de provincie akkoord zijn, wordt het voornemen opgenomen in het programma.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de opgaven uit de Regionale Woonagenda.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: “Groene gemeente met lef!”

De Omgevingsvisie 1.0 is op 25 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente de visie op de bescherming én benutting van de fysieke leefomgeving. Bij bescherming doelt de gemeente op een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Bij benutting doelt de gemeente op het gebruik en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op basis van maatschappelijke behoeften.

In de Omgevingsvisie bundelt de gemeente beleid voor water, milieu, verkeer en vervoer, duurzaamheid en sociaal-maatschappelijke aspecten. De Omgevingsvisie is een integrale en brede visie, die de langetermijnkeuzes voor de leefomgeving vastlegt en een beleidsmatige basis biedt voor de uitwerking in het Omgevingsplan en eventueel een of meerdere programma('s). De missie voor de gemeente Alphen aan den Rijn betreft: *“Voor alle inwoners een beter leven (geluk, welbevinden) met (positieve) gezondheid en duurzaamheid als basis voor sociaal, economisch en ruimtelijk beleid.”*. Met de bijbehorende centrale waarden:

- Een gemeente van ontmoeten en verbinden;
- Duurzame en groene gemeente;
- Vitale woon- en leefgemeente.

Deze missie en centrale waarden vormen het overkoepelende kader voor de Omgevingsvisie. Met deze missie en centrale waarden wil de gemeente ook benadrukken dat het achterliggende doel van het omgevingsbeleid erop gericht is de kwaliteit van leven van onze inwoners te verbeteren.

Beoordeling

De woningbouwontwikkeling ‘Het Oostvaarderskwartier’ draagt bij aan de centrale waarden: een gemeente van ontmoeten en verbinden, een duurzame en groene gemeente en een vitale woon- en leefgemeente.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen in lijn is met de Omgevingsvisie 1.0.

4.4.2 Woonvisie 2021-2025

Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt is Alphen aan den Rijn toe aan een nieuwe Woonvisie. Het concept ligt op tafel, waarin vier duidelijke thema's naar voren komen. Zo is het streven om onder andere voldoende bereikbare woningen te realiseren, zodat Alphen haar positie als betaalbare ‘volledige’ gemeente in de Randstad behoudt.

Deze nieuwe woonvisie is nu in de maak. “In de geactualiseerde woonvisie geeft de gemeente aan hoe zij op het gebied van wonen door willen ontwikkelen tot een knooppunt van landschap en stad met vitale kernen. Deze uitdagingen pakt de gemeente aan door te innoveren, experimenteren en te vernieuwen. Oftewel, met 'lef' werken aan een toekomstbestendige woonomgeving”, aldus de gemeente.

Er staan vier thema's centraal:

1. Voldoende bereikbare woningen

De druk op de woningmarkt is hoog. Het aanbod op de woningmarkt sluit vaak niet goed aan op de woonwensen en kansen van met name jongeren, middengroepen, minder vermogenden, bijzondere doelgroepen en de vergrijzende bevolking. Er ontstaat zo een tweedeling op de woningmarkt, en daarmee potentieel een verdere tweedeling in de samenleving. Daarom is het thema 'voldoende bereikbare woningen' één van de vier thema's in de nieuwe woonvisie.

De ambitie van Alphen is om de positie als betaalbare 'volledige' gemeente in de Randstad te behouden. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor jong, oud, arm en rijk, met verschillende leefstijlen. Alphen aan den Rijn onderscheidt zich binnen de Randstad door deze breedte aan groepen die tot op heden altijd goed hun plek vonden in de gemeente. Door stijgende prijzen en druk op de woningmarkt wordt ook Alphen aan den Rijn eenzijdiger, en mist men gestaag de middengroepen, jongere huishoudens en starters.

2. Bouwproductie op niveau houden

De oplossing? Een gedifferentieerd woningaanbod met voldoende woningen voor deze groepen bieden. Om deze ambitie waar te maken zijn een aantal opgaven beschreven. Zo moet de huidige bouwproductie op niveau worden gehouden om de druk op de woningmarkt te verlichten en verdringing te voorkomen. Daarom moeten er tot aan 2030 elk jaar minimaal 600 woningen worden gerealiseerd, met de ambitie om jaarlijks nog meer woningen te bouwen.

3. Kansen creëren voor starters

Vanwege de prijsstijgingen en de financieringsmogelijkheden is het voor jonge huishoudens steeds lastiger geworden om een koopwoning te vinden. De gewenste toevoeging van goedkope koopwoningen tot € 250.000 is geraamd op +575 tot +650 woningen in de periode tot 2030 (ongeveer 10% van het programma). Gezien de gestegen bouwkosten en het prijsniveau zal een deel van deze vraag in de middenhuursector terechtkomen.

Verder ligt er een (blijvende) opgave in het toevoegen van betaalbaar aanbod voor koopstarters (tot de NHG grens). Op basis van het benodigde aantal rijwoningen in de koopsector en de gemiddelde prijzen voor deze woningen, ligt de vraag in dit segment op ongeveer 15% van de totale behoefte. Dit vraagt regie van de gemeente.

We werken daarom samen met de corporaties om strategische verkoop van hun bezit te realiseren. Hierbij moet wel geborgd worden dat de kopers er ook daadwerkelijk gaan wonen middels een zelfbewoningsplicht en dat de woningen ook voor de lange termijn behouden blijven voor de doelgroep.

4. Evenwicht in het programma

Momenteel is de doorstroming onvoldoende om de benodigde woningen in de bestaande voorraad vrij te spelen en zelfs bij een toename van de doorstroom van 25% is extra grondgebonden aanbod nodig. De gemeente zoekt daarom een balans tussen inbreiding en uitbreiding om invulling te geven aan de woningbehoefte in de gemeente. De vraag naar koopappartementen komt vooral vanuit doorstromers met een kwaliteitsvraag, wat vooral senioren zijn. Op basis van de resultaten van de marktverkenning worden de soort woningen afgestemd op kern en soort woning.

Beoordeling

Het plan biedt differentiatie qua oppervlaktes en woningtypen: 58 sociale huurwoningen en 6 koopwoningen in de vrije sector, waarvan van de 58 sociale huurwoningen het woningbouwprogramma 18 grondgebonden woningen met een woonoppervlakte tussen de 100 en 130 m² en 40 appartementen met een woonoppervlakte tussen de 50 en 80 m² behelst. De vrijesectorwoningen zullen een woonoppervlakte krijgen tussen de 130 en 160 m².

Deze diversiteit in het woonprogramma zal tevens een hoge mate aan diversiteit in prijs en aanbod tot gevolg hebben, waardoor er een levendige mix van bewoners kan ontstaan; het voornemen voorziet in een aanbod voor zowel starters en jongen gezinnen als ouderen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen in lijn is met het gemeentelijke woonbeleid.

4.4.3 Duurzaamheidsagenda

Het duurzaamheidsprogramma 2014–2020 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

In het duurzaamheidsprogramma is beschreven wat de ambitie van de gemeente is en wat de gemeente wil bereiken in de periode 2014 t/m 2020. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in enerzijds ambities van de gemeentelijke organisatie en anderzijds ambities voor de Alphense samenleving. Voor het behalen van deze ambities is de gemeente afhankelijk van de samenleving als geheel. De gemeente stimuleert en faciliteert: "Een duurzaam Alphen aan den Rijn bereiken we samen". De stip op de horizon is: "In 2050 is de samenleving van Alphen aan den Rijn fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂-neutraal".

In het bijbehorende uitvoeringsprogramma "Spoorboekje van A naar D: werken aan het (duurzaamheids)spoor" zijn per ambitie projecten benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om bij te dragen aan het behalen van de ambities.

Beoordeling

Voor de woningbouwontwikkeling 'Het Oostvaarderskwartier' zal aangesloten worden op de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Bouwbesluit eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De woningen worden Bijna Energieneutraal (BENG) gebouwd. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd.

Conclusie

In toelichting paragraaf 6.11 wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

5.1.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid-Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisie plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd. De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het in tegenstelling tot eerdere wetgeving mogelijk om rioolheffing te heffen voor een zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet. Dit was al eerder mogelijk voor riolering.

5.1.2 Nationaal Water programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022–2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en –vaarwegen. Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022–2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

5.1.3 Regionaal Waterprogramma 2022-2027

Op 9 maart 2022 is het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022–2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe de regio samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend bereikbaar Zuid-Holland. Voorheen gold het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016–2021. Op hoofdlijnen wordt het beleid uit het regionale waterplan voortgezet in het regionaal waterprogramma, maar op punten is het ook aangepast.

Aanleidingen daartoe waren:

1. Kwaliteitsverbetering;
2. Klimaatadaptatie;
3. Verandering van wetgeving.

In het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022–2027 komen de volgende beleidskeuze aan de orde:

- Waterveiligheid: de provincie kiest voor een duurzaam en toekomstbestendig waterveiligheidsbeleid;
- Mooi en schoon water: de provincie wil een goede kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater;
- Bodemdaling: de provincie wil, samen met alle belanghebbende partners en partijen, de directe en indirecte maatschappelijke kosten door bodemdaling beperken;

- Sport, recreatie, water- en groenbeleving: de provincie streeft naar behoud en versterking van de sportieve en recreatieve belevingswaarde van landschap, water en erfgoed en ontwikkelt en verbindt hiervoor onder meer met name de uit oogpunt van belevingswaarde bijzonder waardevolle gebieden inzake landschap, water en natuur en verbindt sportief en recreatief de groenblauwe netwerken in en om de stad;
- Goed functionerende provinciale infrastructuur: de provincie zorgt voor een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer in Zuid-Holland en voor een zo efficiënt en duurzaam mogelijk onderhoud van de provinciale infrastructuur;
- Toekomstbestendige infrastructuur: de provincie werkt aan duurzame en toekomstbestendige infrastructuur ten behoeve van bereikbaarheid en veiligheid. Daarnaast draagt de provincie bij aan het behalen van andere maatschappelijke opgaven en doelstellingen, zoals energietransitie, CO₂-reductie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

5.2 Beleid Hoogheemraadschap

5.2.1 Waterbeheerprogramma 6 2022-2028 Hoogheemraadschap Rijnland

Het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Rijnland heeft op 1 februari 2022 het Waterbeheerprogramma (WBP6) vastgesteld. In de visie beschrijft het Hoogheemraadschap zijn toekomstbeeld en wat zij hierin belangrijk vinden. In het programma staat beschreven hoe zij hun werkzaamheden hierop afstemmen. Als waterexpert ziet Hoogheemraadschap Rijnland mogelijkheden zijn kerntaken te koppelen aan 5 maatschappelijke opgaves:

- Bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- Tegengaan van bodemdaling;
- Versterking van de biodiversiteit;
- Energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

5.2.2 Keur 2020 en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

- het onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De Keur en uitvoeringsregels maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

5.2.3 Voorkeursbehandeling hemelwater en afvalwater

Het Hoogheemraadschap Rijnland geeft 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, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. Ander afvalwater dan bedoeld onder d:
 1. Zo nodig na zuivering bij die 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 de doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en 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 veroorzaken. Emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater moet waar mogelijk worden voorkomen door bijvoorbeeld:

- Duurzaam bouwen;
- Het toepassen van 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 vervuilde 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 het hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of, als laatste keus, aansluiten op het gemengde stelsel.

Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het gemeentelijk rioleringsplan.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Gemeentelijk Watertakenprogramma 2021-2024

Als gemeente heeft Alphen aan den Rijn de taak om te zorgen voor goede riolering, waarmee ze het vieze afvalwater uit de woningen en andere gebouwen naar een zuiveringsinstallatie vervoeren. Riolering zorgt er niet alleen voor dat vies afvalwater geen bedreiging is voor onze gezondheid of leefomgeving. Riolering zorgt ook voor de afvoer van regenwater, zodat we daar geen last van hebben als er te veel valt.

En dat wordt steeds moeilijker, omdat we door klimaatverandering vaker te maken krijgen met zware en langdurige regenbuien. Tegelijkertijd neemt de kans op lange droge periodes ook toe. Omdat riolering onderdeel is van het watersysteem en onze leefomgeving, speelt het ook een rol bij het tegengaan van de gevolgen van droogte.

Maar ook zaken als bodemdaling, energietransitie en duurzaamheid in het algemeen hebben op een of andere manier invloed op de gemeentelijke watertaken, en andersom. Dit speelt allemaal af in de fysieke leefomgeving. In een tijd dat de wetgeving voor deze fysieke leefomgeving een grondige vernieuwing krijgt door invoering van de Omgevingswet. Het Watertakenprogramma beschrijft hoe Alphen aan den Rijn haar watertaken gaat uitvoeren in deze dynamische omgeving.

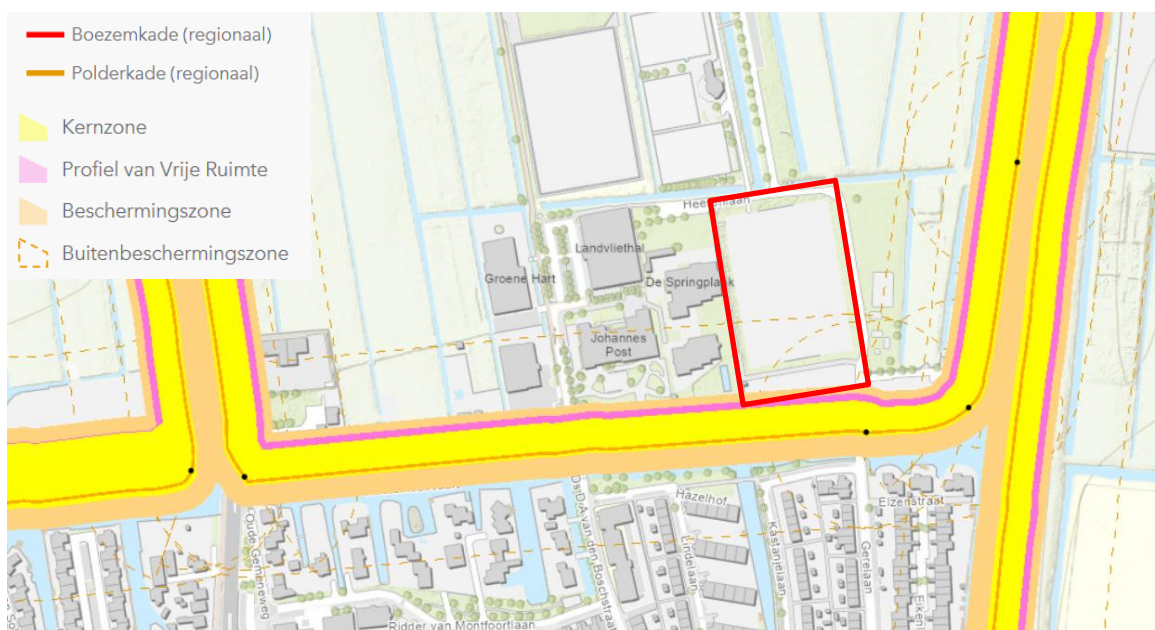
5.4 Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'.

Waterkering

Aan de zuidzijde van het plangebied is een regionale waterkering gelegen. De kern- en beschermingszones zijn opgenomen in de legger Regionale kering van het Hoogheemraadschap Rijnland (zie onderstaande afbeelding). Het plangebied is gelegen buiten de beschermingszone van de nabijgelegen waterkeringen. Het plangebied is wel deels gelegen binnen de buitenbeschermingszone. Als buitenbeschermingszone wordt aangemerkt een 50 meter brede strook aan weerszijden van de buitengrens van de beschermingszones. Deze zone is bedoeld om activiteiten te kunnen weren die een verstorend effect op de stabiliteit hebben. Dat gaat met name om de aanleg van leidingen die een explosie risico met zich dragen dat zich uitstrekt tot aan de waterkering.

Met het planvoornemen worden geen activiteiten beoogd in de buitenbeschermingszone die een verstorend effect op de stabiliteit hebben. De waterkering vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.



Uitsnede legger Regionale Keringen (plangebied rood omlijnd)

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied komt zowel primair- als overige oppervlaktewater voor. Onder 'primair oppervlaktewater' wordt verstaan wateren met een belangrijke functie (een regionaal belang) in de water aan- en afvoer en/of waterberging en/of voor de instandhouding van de waterkering. Voor dergelijke wateren geldt een beschermingszone van 5 meter. Onder 'overige oppervlaktewater' wordt verstaan: wateren met een voornamelijk lokale transportfunctie en/of welke een zeker drooglegging (ontwatering) dienen te geven. Voor dergelijke wateren geldt een beschermingszone van 2 meter. Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van primaire oppervlaktewater. De Heerenlaan aan de noordzijde van het voetbalveld is onderdeel van het plangebied. Een watervergunning voor de mutaties is afgegeven.



Uitsnede legger oppervlaktewater (plangebied rood omlijnd)

Waterkwantiteit

Het planvoornemen betreft het realiseren van de woningbouwontwikkeling "Het Oostvaarderskwartier" en een aanpassing van de omliggende omsluitingsweg (de Heerenlaan). Het betreft een ontwikkeling die mogelijk leidt tot nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Bij een toename van verharding met meer dan 500 m² hanteert het Hoogheemraadschap Rijnland de eis dat binnen het betreffende peilgebied 15% van de extra verharde oppervlak als open water dient te worden gecompenseerd.

Woningbouwlocatie

Het voetbalveld waarop de woningbouwontwikkeling plaatsvindt is in de huidige situatie volledig onverhard. Rondom het voetbalveld loopt reeds een ontsluitingsweg (de Heerenlaan). Deze zal verlegd worden en op een andere wijze verbonden worden met de Sportparklaan en de rest van Hazerswoude-Dorp. Voor het berekenen van de benodigde watercompensatie wordt dit deel van het plangebied (1.855 m²) niet meegenomen.

In onderhavig schema is het te compenseren water voor de woningbouwontwikkeling weergegeven

Wegverharding	2.610 m ²
Trottoirverharding	619 m ²
Bebouwing appartementen	949 m ²
Bebouwing grondgebonden woningen	1.038 m ²
Verharding grondgebonden woningen (50% tuin)	529 m ²
Bebouwing en verharding vrijesectorwoningen	695 m ²
Totale toename verhard oppervlakte	6.440 m²
15% daarvan ten behoeve van watercompensatie	966 m²
Te realiseren wateroppervlakte	1.008 m²

In het geval de voorgenomen woningbouwontwikkeling is er sprake van een toename van 6.440 m² verhard oppervlak. Dit betekent dat 966 m² aan watercompensatie (15% van 6.440 m²) plaats dient te vinden. Met het planvoornemen wordt 1.008 m² aan wateroppervlakte gerealiseerd. Het planvoornemen voorziet hiermee in de benodigde watercompensatie.

Ontsluiting

Voor de aanpassing van de ontsluiting (de Heerenlaan) van een naar het plangebied wordt uitgegaan van een toename van 728 m² verhard oppervlakte. Dit betekent dat 109,2 m² aan (open) watercompensatie (15% van 728 m²) gerealiseerd dient te worden. Deze compensatie zal gecombineerd worden door het verbreden/verleggen van de aangrenzende watergangen.

Toename Verkeer	728 m ²
Totale toename verhard oppervlakte	728 m²
Benodigde watercompensatie 15%	109,2 m²

Hemelwater

Het hemelwater wordt afgevoerd op het nabijgelegen oppervlaktewater. Daarbij vindt de afvoer zoveel mogelijk plaats naar het niveau van bovendien gelegen water.

Afvalwater

Het huishoudelijke afvalwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Nader onderzoek ten aanzien van (voldoende) capaciteit is nog gaande.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Wateradvies

Op 12 januari 2022 is een verzoek ingediend om advies ingediend bij het Hoogheemraadschap Rijnland. Het advies luidt dat er geen bezwaren zijn tegen het plan. Wel zijn een aantal opmerkingen teruggekomen, welke zijn doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan. Hiertoe is onder ander een zettings- en obarstadvisie gevraagd. In de navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Voor de werkzaamheden zal een watervergunning aangevraagd worden.

5.5 Zettings- en opbarstadvies

Geobest B.V. is gevraagd om geotechnische adviezen (Bijlage, Geobest B.V., P51656-R002-V1-TGI, 28 november 2022) uit te brengen voor het project. Bij het bouwrijp maken van het terrein voor de bouw van woningen en het aanleggen van de benodigde infrastructuur dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden ten aanzien van de keuze van het bouwpeil, in samenhang met de gewenste drooglegging, waterberging en restzetting van het in te richten nieuwe maaiveld. De waterberging zal worden gerealiseerd in de vorm van watergangen en/of wadi's, terwijl bij de eventueel toe te passen maaiveldverhoging gestreefd wordt naar evenwicht of een beperkte belastingverhoging op de ondergrond. Toepassing van dit principe maakt het mogelijk om zonder een groot tijdsbeslag te voldoen aan de eisen van gemeente en waterschap op het gebied van restzettingen en opbarstcriteria.

De optredende zettingen ter plaatse van het huidige voetbalveld zijn berekend voor een netto ophoging van 0,10 tot 0,35 m. De restzetting exclusief autonome bodemdaling bedraagt bij een netto ophoging van 0,10 m circa 0,04 m in 30 jaar en bij een netto ophoging van 0,35 m circa 0,09 m in 30 jaar. Er wordt bij een netto ophoging tot 0,35 m voldaan aan de restzettingseis van 0,10 m in 30 jaar.

Om de restzetting ter plaatse van de te dempen watergang te beperken dient een tijdelijke overhoogte van circa 1,0 m in combinatie met een verticale drainage tot een diepte van circa NAP -9,5 m met een h.o.h. afstand van 1,5 m te worden aangebracht. Met het verwijderen van de tijdelijke overhoogte na circa 9 maanden kan aan de restzettingseis worden voldaan. Een variant hierop betreft de toepassing van lichte ophoogmaterialen als argexkorrels of bims.

Voor het dempen van de huidige watergang en het ontgraven ten behoeve van de nieuwe watergang wordt de volgende uitvoeringsfasering voorgesteld:

- Verwijderen slib uit de bestaande watergang;
- Aanbrengen pijp in de bestaande watergang om de doorstroming te borgen;
- Gedeeltelijk dichtzetten van de bestaande watergang met zand om voor te belasten;
- Na verwijderen voorbelasting de definitieve nieuwe watergang graven.

De opbarstberekeningen zijn uitgevoerd met representatieve waarden voor de volumegewichten en waarden voor de grondwaterstand en stijghoogte. Voor diverse profielen kan een voldoende veiligheid tegen opbarsten worden bereikt, maar de DALI van de gemeente Alphen aan den Rijn vormt mogelijk een beperking ten aanzien van de aan te houden taluds.

Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten

6.1 Milieueffectrapportage

6.1.1 Wettelijk kader

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Ad 1: Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.:

Voor deze ontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten: *'D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien het betreft een gebied met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. De beoogde ontwikkeling behelst de realisatie van maximaal 64 woningen. Daarmee blijft dit plan (ruim) onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat de effecten voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het maakt daarvoor niet uit of een activiteit onder of boven de D-drempel waarde zit.

Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient dus wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen.

Ad 2: Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling.

Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-m.e.r. als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Er zijn geen Natura 2000-gebieden op of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Wilck' ligt op een afstand van 2,85 km. Dit Natura 2000-gebied is niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Nieuwkoopse Plassen en De Heack', gelegen op 9,89 km van het plangebied. Het plangebied ligt daarnaast op 798 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Vanwege de afstand tussen het NNN en het plangebied wordt verwacht dat de plannen geen effect op het NNN zullen hebben.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

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

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r. jo. artikel 7.16 lid 2 en 3 Wet milieubeheer. Hierbij moet rekening worden gehouden met de drie hoofdcriteria (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project) van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. De criteria betreffen:

1. Een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en voor zover van belang, van sloopwerken;
2. Een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;
3. Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben;
4. Een beschrijving, voor zover er informatie beschikbaar is, van de mogelijke waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van (indien van toepassing)
 - a. De verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen;
 - b. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.

6.1.2 Beoordeling

Door Ordito B.V. is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage, Ordito, 21110, 24 november 2021) opgesteld. In deze notitie is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van de woningbouwontwikkeling "Het Oostvaarderskwartier". Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het project en zijn directe omgeving.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van de bestemmingsplanherziening niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

6.1.3 Conclusie

Er is geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure voor dit project. In de aanmeldnotitie is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van het project.

6.2 Geluid

6.2.1 Wettelijk kader

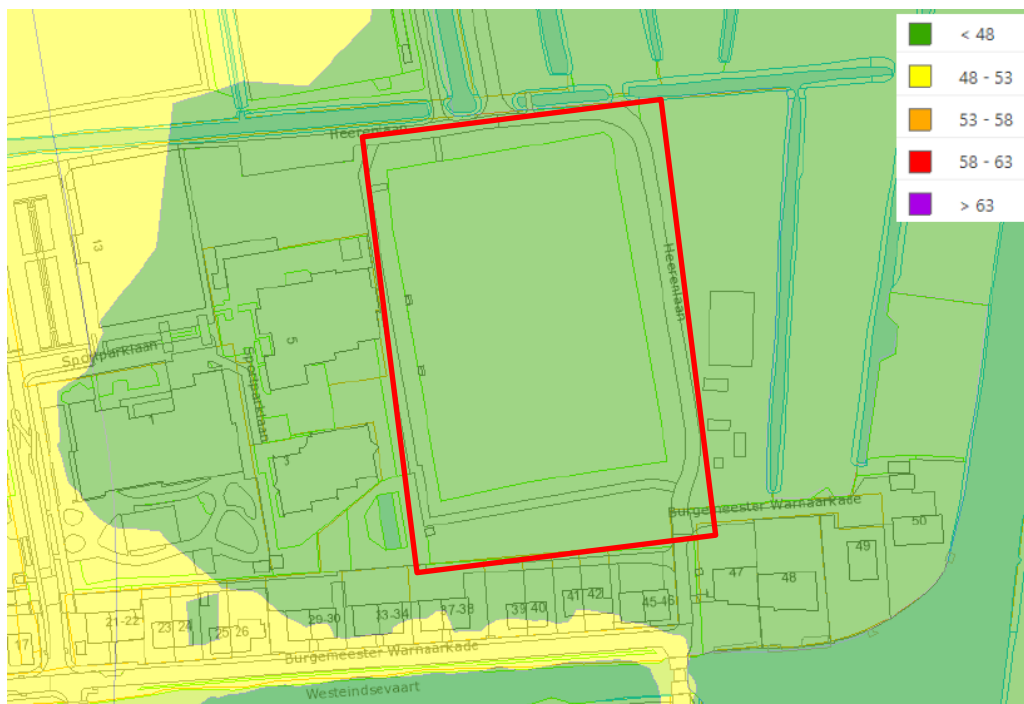
In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidsbelasting wordt onderzocht binnen de zones (aandachtsgebieden) behorende bij verkeerswegen en spoorwegen.

6.2.2 Verkeers- en spoorweglawaai

Op basis van de Wet geluidhinder artikel 74 dient iedere weg in beschouwing genomen te worden genomen ten aanzien van de geluidsbelasting. Met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een zone: een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een autoweg en wordt zodoende niet beoordeeld in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). De wegen in de omgeving van de planlocatie kennen een snelheidsregime van 30 km/uur.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderstaande afbeelding toont de indicatieve geluidsbelasting ter plaatse als gevolg van de omliggende wegen. Hieruit blijkt dat de indicatieve geluidbelasting onder de 48 dB ligt. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse inderdaad sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid.



Indicatie geluidsbelasting (Bron: ODMH)

Het plangebied is daarnaast niet gelegen binnen de geluidszone van een spoorweg. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

6.2.4 Industrielawaai

In de omgeving is geen (gezoneerde) industrie aanwezig. Er zijn geen beperkingen en voorwaarden voor het plangebied.

6.2.5 Conclusie

In voorgaande alinea's is voldoende aandacht besteed aan verkeers-, spoor- en industrielawaai. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Er hoeft geen nadere aandacht aan verkeers-, spoor- en industrielawaai te worden geschonken. Voor de te realiseren woningen zijn geen hogere waarden nodig.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer luidt 'Luchtkwaliteitseisen' en wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze 'wet' is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdepositie (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Daarnaast voorziet de Wet luchtkwaliteit in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

6.3.2 Beoordeling

Luchtkwaliteit ter plaatse (NSL-monitoring)

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse minder dan 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2021) minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2021) gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³.

Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtverontreiniging t.a.v. planvoornemen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Bij woningbouw is er sprake van NIBM als een nieuwe woningbouwlocatie kleiner is dan 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (bij twee ontsluitingswegen).

Het woningbouwprogramma blijft ruimt onder de gestelde grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

6.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

6.4 Geurhinder

6.4.1 Beleidskader

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieuhygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunde rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom.

De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OUE/m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OUE/m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OUE/m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OUE/m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimumafstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buitende bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

6.4.2 Beoordeling

Gezien de ligging van het plangebied dient aangesloten worden bij de richtafstanden voor binnen de bebouwde kom. Voldaan dient te worden aan een afstand van minimaal 100 meter. In de omgeving van het plangebied (minder dan 100 meter) bevinden zich geen agrarische bedrijven die aanleiding geven tot het uitvoeren van een geuronderzoek. De meest nabijgelegen veehouderij ligt op 650 meter afstand van het plangebied aan de Voorweg 28A Hazerswoude-Dorp.

6.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.5 Bedrijvigheid

6.5.1 Beleidskader

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en de Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van gevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

6.5.2 Beoordeling

Er is geïnventariseerd welke bedrijven en voorzieningen relevant kunnen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Gezien de ligging van het plangebied wordt aangesloten bij de richtafstanden t.o.v. een gemengd gebied.

Functie	Adres	Categorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand tot geprojecteerde woningen
Basisschool	Sportparklaan 1	2	10 meter	53 meter
Tafeltennisvereniging	Sportparklaan 2	3.1	30 meter	130 meter
Kinderopvang	Sportparklaan 3	2	10 meter	0 meter
Middelbare school	Sportparklaan 4	2	10 meter	130 meter
Basisschool	Sportparklaan 5	2	10 meter	0 meter
Sporthal	Sportparklaan 13	3.1	30 meter	65 meter
Voetbalvereniging	Sportparklaan 15	3.1	30 meter	56 meter (tot grens bestemming) 65 meter (tot grens veld)
Tennisvereniging	Heerenlaan 5	3.1	30 meter	20 meter

Het plangebied is gelegen binnen de richtafstanden behorende bij de basisschool, kinderopvang en de tennisvereniging. De grens van het terrein van de voetbalvereniging ligt op 56 meter van de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning. De kortste afstand tussen een voetbalveld en de geprojecteerde woningen bedraagt 65 meter. Tussen de woningen en het voetbalveld liggen een (geprojecteerde) watergang en afschermende bosschages. Voor de voetbalvereniging wordt voldaan aan de richtafstanden.

De functies basisschool, kinderopvang en tennisvereniging betreffen milieubelastende activiteiten in milieucategorie 2 en 3.1 met 'geluid' als maatgevend aspect. Gezien de ligging van het plangebied binnen de richtafstanden dient door middel van een akoestisch onderzoek inrichtingen aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Hierbij zal voornamelijk stemgeluid van belang zijn.

Daarnaast dient door middel van het akoestisch onderzoek inrichtingen worden aangetoond dat de bedrijvigheden niet belemmerd worden in hun werkzaamheden door de realisatie van het plan.

Planologisch gezien zijn er in de buurt van het plangebied verschillende bestemmingen: Sport, Maatschappelijk, Wonen, Groen en Agrarisch. Op ongeveer 15 meter van het noordelijke gedeelte van het plangebied ligt de bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming is 'agrarische bedrijfsuitoefening' toegestaan. Er zijn echter geen gebouwen toegestaan, tevens is geen agrarisch bouwvlak voor een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit gedeelte is enkel in gebruik als weiland. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn dus enkel bestemd voor een grondgebonden agrarische bedrijfsuitoefening, zonder bouw mogelijkheden of de mogelijkheden een agrarisch bouwvlak voor een agrarisch bedrijf op te richten. De eventuele richtafstand dient gerekend te worden vanaf een agrarisch bouwvlak van een agrarisch bedrijf. Dat is hier niet aanwezig. De beoogde woningen vormen derhalve geen belemmering voor de mogelijkheden van de omliggende agrarische gronden.

6.5.3 Akoestisch onderzoek inrichtingen

In mei 2023 is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage, K+ Adviesgroep, Rm210595aaA0.teey_02, 25 mei 2023).

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om inzicht te geven in de geluidemissie van de basisschool de Springplank, Kinderopvang Stijntje en Tennisvereniging Tehade op de nieuwbouwwoningen. Deze drie voorzieningen hebben informatie betreffende de activiteiten aangeleverd. Op basis van deze gegevens is onderzoek uitgevoerd naar de activiteiten van deze voorzieningen.

Tennisvelden

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

De tennisvereniging is een inrichting zoals bedoelt in het Activiteitenbesluit.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er wordt niet voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit ter plaatse van één van de waarneempunten (8) op 5 meter boven maaiveld. De etmaalwaarde bedraagt bij deze waarneempunt maximaal 52 dB(A). Wel wordt voldaan aan stap 3 van de VNG. Voor deze gevel dient bekeken te worden of deze doof kunnen worden uitgevoerd. Indien de gevel doof is hoeft op dit waarneempunt niet getoetst te worden aan het Activiteitenbesluit.

Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en aan stap 2 van de VNG. Aanvullend is gekeken of een dergelijk scherm voldoende afscherming kon bieden om te voldoen aan de geluideisen. Uit de resultaten blijkt dat met een gesloten scherm met een hoogte van 5,5 meter de geluidbelasting voldoende afneemt om op allen onderzochte waarneempunten te kunnen voldoen aan de geluideisen.

Echter vindt in de situatie zonder scherm er alleen een overschrijding op één waarneempunt (8) op 5 meter hoogte, te weten de 1ste en 2de verdieping. Een dergelijk scherm heeft een grote financiële impact, het betreft maar 1 geveldeel, waardoor in voorliggende situatie kan ook gedacht worden aan het creëren van een dove gevel of het toepassen van bouwkundige maatregelen zoals SilentAir.

De gemeente Alphen aan de Rijn kan gevraagd worden de overschrijding middels een maatwerkvoorschrift toe te staan in de situatie met en zonder scherm. Indien gewenst kunnen hierbij ook bouwkundige maatregelen getroffen worden waarmee de geluidbelasting eventueel teruggebracht kan worden tot binnen de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.

Omdat de overschrijding plaatsvindt bij nieuwbouw dient bij het bepalen van gevelgeluidwering rekening gehouden te worden met de optredende geluidbelasting ten gevolge van de tennisbanen. Het Bouwbesluit stelt dat, ten aanzien van industrielawaai, een maximale binnenwaarde van 35 dB(A) geldt. In combinatie met een etmaalwaarde van 52 dB(A) dient de gevelgeluidwering minimaal 20 dB te bedragen, gelijk aan de minimumeis van het Bouwbesluit. Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG. Zowel in de situatie met als zonder afscherming.

Maximale geluidniveaus

Bij alle waarneempunten wordt voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit met betrekking tot de maximale geluidniveaus. Zowel in de situatie met en zonder afscherming.

Basischool

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

De geluidbelastingen van basisschool de Springplank zijn getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een basisschool is namelijk geen inrichting zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er wordt niet voldaan aan de geluidseisen van stap 2 van de VNG ter plaatse van een drietal waarneempunten (1, 2 en 3). De etmaalwaarde bedraagt bij deze waarneempunten maximaal 52 dB(A). Er wordt wel voldaan aan stap 3.

Aanvullend is gekeken of een dergelijk scherm voldoende afscherming kon bieden om te voldoen aan de geluidseisen. Uit de resultaten blijkt dat met een gesloten scherm met een hoogte van 2,5 meter op de grens van de achtertuinen de geluidbelasting voldoende afneemt om te kunnen voldoen aan stap 2 van de VNG. Indien men voornemen is een dergelijk scherm te plaatsen zijn er geen aanvullende stappen nodig.

Indien men geen gesloten scherm gaat plaatsen zoals is beschreven in voorliggend onderzoek kan aan de gemeente Alphen aan de Rijn kan gevraagd worden de overschrijding middels een maatwerkvoorschrift toe te staan in de situatie zonder scherm. De gemeente dient dan gemotiveerd te overwegen waarom ze de geluidbelasting in deze situatie toestaat.

Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit. Zowel in de situatie met als zonder afscherming.

Maximale geluidniveaus

Uit de rekenresultaten blijkt dat er wordt niet voldaan aan de geluidseisen van stap 2 of 3 van de VNG ten aanzien van het maximaal geluidniveau ter plaatse van waarneempunten 3. De geluidbelasting bedraagt bij waarneempunten 3 maximaal 71 dB(A). Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan stap 2 van de VNG.

Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat in de situatie met afscherming de optredende belastingen voldoen aan stap 2 van de VNG.

Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

De geluidbelastingen van Kinderdagverblijf en BSO Stijntje Stoer zijn getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een dergelijke inrichting is namelijk geen inrichting zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit.

Er wordt niet voldaan aan de geluidseisen van stap 2 van de VNG ter plaatse van waarneempunten 14 t/m 16, 22 t/m 25 en 31. De etmaalwaarde bedraagt bij deze waarneempunten maximaal 58 dB(A). Er wordt niet voldaan aan stap 2 van de VNG brochure.

Er wordt ook niet voldaan aan stap 3 ter plaatse van waarneempunt 23 en 24. Ter plaatse van waarneempunt 14 t/m 16, 22 en 25 wordt wel voldaan aan stap 3. Aanvullend is onderzocht of een scherm een uitkomst kan bieden bij het verlagen van de optredende geluidbelasting van de tennisvelden tot de grenswaarde van het Activiteitenbesluit.

Aanvullend is gekeken of een dergelijk scherm voldoende afscherming kon bieden om te voldoen aan de geluideisen. Uit de resultaten blijkt dat met een gesloten scherm met een hoogte van 2,3 meter op de grens van de achtertuinen van de grondgebonden woningen de geluidbelasting bij de grondgebonden woningen voldoende afneemt om te kunnen voldoen aan stap 2 van de VNG

Een dergelijk scherm heeft ook alleen maar invloed op de aanwezige grondgebonden woningen. Bij het appartementencomplex is geen ruimte om een scherm te plaatsen dat voldoende weerstand kan bieden tegen de optredende geluidbelasting komend van het kinderdagverblijf/BSO. Bij het appartementencomplex dient namelijk ook op iedere verdieping gerekend te worden omdat per verdieping zich een andere woning bevindt, in tegenstelling tot de grondgebonden woningen waar alleen op 1,5 meter boven maaiveld gerekend hoeft te worden in de dagperiode.

Er dient gekeken te worden of de gevels waar de belasting te hoog is doof uitgevoerd kunnen worden. Indien gewenst kunnen hierbij ook bouwkundige maatregelen getroffen worden waarmee de geluidbelasting eventueel teruggebracht kan worden tot binnen de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld SilentAir en het creëren van gesloten loggia's. Omdat de overschrijding plaatsvindt bij nieuwbouw dient bij het bepalen van gevelgeluidwering rekening gehouden te worden met de optredende geluidbelasting ten gevolge van de tennisbanen. Het Bouwbesluit stelt dat, ten aanzien van industrielawaai, een maximale binnenwaarde van 35 dB(A) geldt. In combinatie met bijvoorbeeld een etmaalwaarde bij het appartementencomplex van 58 dB(A) dient de gevelgeluidwering minimaal 23 dB te bedragen.

Indien men geen gesloten scherm gaat plaatsen zoals is beschreven in voorliggend onderzoek voor de grondgebonden woningen en de situatie bij de appartementen kan aan de gemeente Alphen aan de Rijn kan gevraagd worden de overschrijding middels een maatwerkvoorschrift toe te staan. De gemeente dient dan gemotiveerd te overwegen waarom ze de geluidbelasting in deze situatie toestaat. Gezien de belasting in deze situatie getoetst worden aan de VNG-brochure en er alleen voldaan wordt aan stap 3 dienen de aanwezige belastingen te worden gecumuleerd daar waar de overschrijdingen plaatsvinden. Gesteld kan worden dat de belastingen van de overige twee onderzochte inrichtingen niet bijdragen aan de cumulatie op de punten waar momenteel stap 2 wordt overschreden. Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit. Zowel in de situatie met als zonder afscherming.

Maximale geluidniveaus

Bij alle waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van de VNG met betrekking tot de maximale geluidniveaus voor zowel de situatie met als zonder afscherming.

6.5.4 Lichthinder

De geplande ontwikkeling ligt nabij een mogelijke bron van lichthinder, namelijk de sportvelden direct ten noordwesten van het plangebied. Voor buitensportvelden zijn de tijden waarop de lichten aan mogen zijn, opgenomen in het Activiteitenbesluit. Bij de situering van de woningen, en in het bijzonder de situering van woon- en slaapvertrekken binnen deze woningen, moet rekening worden gehouden met lichthinder.

Gezien de relatief grote afstand tussen de sportvelden en de dichtstbijzijnde woning (40 meter) en de aanwezigheid van hoge, dichte bomen langs c.q. rondom de sportvelden wordt verwacht dat de lichthinder ter plaatse minimaal is. Om eventuele lichthinder (verder) in te perken, gaat HaBeKo in overleg met de nabijgelegen sportverenigingen over de mogelijkheden. Hiertoe is HaBeKo bereid om nieuwe/aangepaste verlichting (denk aan (andere) lampenkappen etc.) te sponsoren.

6.5.5 Conclusie

In het bestemmingsplan is een “milieuzone – geluid” opgenomen ter plaatse van de waarneempunten waar een overschrijding plaats vindt volgens het akoestisch onderzoek. In de planregels is hieraan de regeling gekoppeld dat geen geluidgevoelige functies als wonen, gezondheidszorg en logies mogen worden gerealiseerd, behalve als voorzien kan worden in een goed woon- en leefklimaat op basis van het in bijlage opgenomen akoestisch onderzoek en aan de genoemde maatregelen en maatwerkvoorschriften is voldaan.

6.6 Bodem

6.6.1 Beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Afhankelijk van de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek vindt een aanvullend bodemonderzoek plaats.

6.6.2 Beoordeling

In juni 2021 is door Sweco een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage, Sweco, SWNL0278200, 17 juni 2021).

Op een deel van de onderzoekslocatie, ten zuiden van het huidige voetbalveld, is een voormalige boerderij aanwezig geweest. Hier is in 2020 een sterke verontreiniging met asbest aangetoond (SWNL0266024, 2020). Het is niet bekend of er een sanering heeft plaatsgevonden.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt geadviseerd om deze verontreiniging te saneren ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het vooronderzoek is de bodem ter plaatse van het overig deel van de onderzoekslocatie onderzocht met een hypothese ‘onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging’. Zintuiglijk is in de bovengrond rond één boring matig grind waargenomen. Ter plaatse van voormalige watergangen zijn zintuiglijk geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten is de grond plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen en PAK. In de grond zijn enkele PFAS-verbindingen aangetoond boven detectiegrens. Gezien de resultaten van het verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN5740 wordt geconcludeerd dat de voor het overig deel van de onderzoekslocatie opgestelde hypothese ‘onverdachte locatie’, strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten gemeten in de zintuiglijke schone grond is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Uit vooronderzoek is gebleken dat de locatie zich bevindt binnen de zone ‘aandachtsgebied lood’. Plaatselijk zijn licht verhoogde gehalten aan lood aangetoond (110 mg/kg ds MM03og). Dit gehalte ligt ruim onder de grenswaarde voor het nemen van maatregelen.

Er is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. Mogelijk is de hoge NTU-waarde (troebelheid) in het grondwater de oorzaak van dit licht verhoogde gehalte. Het gemeten gehalte geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

Er zijn milieuhygiënisch gezien, behalve ter plaatse van de eerder onderzochte voormalige boerderij, op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie, geen beperkingen voor het toekomstige gebruik van de locatie als woningbouw.

Op basis van toetsing van de onderzoeksresultaten aan de CROW 400 kan worden geconcludeerd dat er geen veiligheidsklasse van toepassing is voor grondroerende werkzaamheden.

6.6.3 Conclusie

Er zijn milieuhygiënisch gezien, behalve ter plaatse van de eerder onderzochte voormalige boerderij op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie, geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. De verontreinig ter plaatse van de voormalige boerderij zal gesaneerd worden voor levering van de grond. Hiertoe zal er tijdig een BUS-melding of saneringsplan ter goedkeuring aan het bevoegd gezag wordt overlegd.

6.7 Externe Veiligheid

6.7.1 Beleidskader

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de direct omgeving loopt in het geval dat er iets misgaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Als 'harde' afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10 - 6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Wettelijk toetsingskader

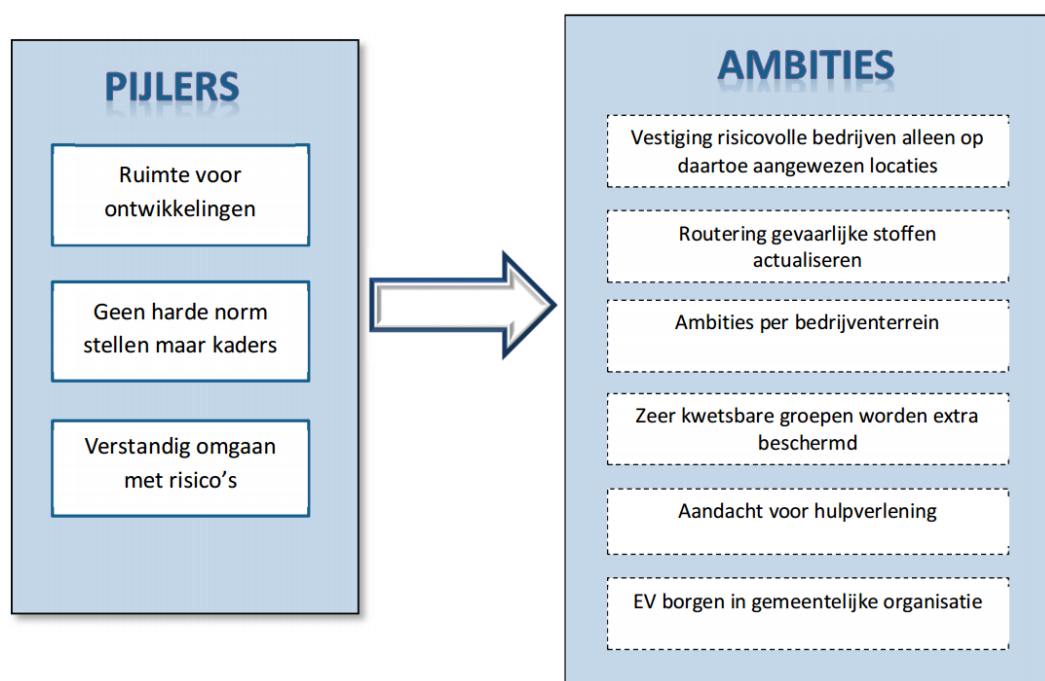
Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijk stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is een Basisnet Weg en Basisnet Water van toepassing.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor) het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerfabrieken, LPG installaties, etc.)

6.7.2 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 21 april 2016 'Beleidsvisie externe veiligheid' van de gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld. In deze beleidsvisie heeft de gemeente vastgelegd wat haar beleid is ten aanzien van risicovolle activiteiten in de gemeente en de relatie van deze risicovolle activiteiten met kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen zoals woningen, winkels, recreatie-inrichtingen etc. In het kader hiervan heeft vertaling plaatsgevonden naar drie pijlers waaraan ambities zijn gekoppeld:



Vervolgens zijn deze ambities praktisch toepasbaar gemaakt door het opstellen van planologische kaders voor de diverse typen risicobronnen, namelijk wegen, buisleidingen en inrichtingen. Deze kaders kunnen gebruikt worden bij ruimtelijke procedures en bij de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen.

6.7.3 Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland.



Uitsnede Risicokaart (plangebied rood omlijnd)

6.7.4 Beoordeling

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

Transport over de weg

In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer 200 meter ten opzichte van transportroutes waarover transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld.

Binnen een afstand van 200 meter ligt geen weg waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

6.7.5 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.8 Archeologie

6.8.1 Beleidskader

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologische erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. In 2007 is het in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

6.8.2 Gemeentelijk beleid

Op 28 maart 2019 is het 'Parapluplan Archeologie' door de gemeenteraad vastgesteld. De essentie van het archeologiebeleid van de voormalige gemeenten Alphen aan den Rijn, Boskoop en Rijnwoude bestond uit het 'archeologieproof' maken van nieuwe bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het voldoet daarmee aan de eisen van de Monumentenwet 1988 (nu de Erfgoedwet).

In het verlengde hiervan is in 2016 opdracht verleend om voor Rijnwoude de archeologische waardenkaart op te stellen. Het geheel is vervolgens samengevoegd tot één samenhangend beeld en beleid. Op de beleidskaart wordt aangegeven in welke mate met archeologie in de ruimtelijke ordening rekening gehouden moet worden.

Deze kaart wordt vervolgens gebruikt om in bestemmingsplannen al dan niet een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen.

Het doel van de actualisatie is na te gaan in hoeverre de bestaande archeologische waarden- en beleidskaarten bijgesteld moeten worden. Er is nadrukkelijk geen sprake van een herziening van het beleid op basis van de uitgevoerde onderzoeken. Wel zijn voor de gehele gemeente de basiskaarten nagelopen. Er is bovendien meer inzicht in de opbouw van de bodem waardoor de archeologische verwachting van enkele gebieden verandert. Het plangebied is in het 'Parapluplan Archeologie' bestemd als 'Waarde – Archeologie 5'. Voor gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt een onderzoeksplicht bij werk en werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en groter dan 10.000 m².

Er wordt vooralsnog uitgegaan van een standaard funderingsdiepte zonder onderkeldering en met een bodemverstoring van tenminste 0,8 – 1,0 meter beneden maaiveld. Archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

6.8.3 Beoordeling

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu B.V. AM21415, 17 november 2021).

Op basis van het uitgevoerd bureauonderzoek blijkt het plangebied in een voormalige droogmakerij te liggen. Vanaf het midden en laat- neolithicum heeft zich een veenpakket gevormd (Basisveen). Dit is in de periodes hierna bedekt met slappe zeeklei. Hier heeft zich een nieuw veenpakket (Hollandveen) gevormd.

Tijdens de ontginning van het gebied is dit veenpakket deels ontgraven. Dit komt naar voren uit een eerder uitgevoerd milieukundig onderzoek binnen de locatie.

Het plangebied ligt circa 300 meter ten noorden van het historische bewoningslint van Hazerswoude-Dorp en circa 30 meter ten noorden van de bebouwing die begin 19de eeuw aan de Nieuwe Vaart is gerealiseerd. De verwachting is dat archeologische resten uit het laat-paleolithicum en mesolithicum vanwege hun diepteligging onder het Basisveen (circa 7,10 meter beneden maaiveld) bij de toekomstige bodemwerkzaamheden niet zullen worden verstoord.

Vanwege de nattere landschappelijke omstandigheden geldt er voor archeologische resten uit het neolithicum tot de vroege middeleeuwen een lage archeologische verwachting. Deze zullen voornamelijk op hogere delen in het landschap zoals stroomen kreekruigen worden aangetroffen.

Daarnaast is door laatmiddeleeuwse ontginningswerkzaamheden het archeologisch niveau in het veen zeer waarschijnlijk weggegraven.

Voor de periode van de late middeleeuwen en nieuwe tijd geldt ook een lage verwachting op een archeologische vindplaats. Het plangebied ligt namelijk buiten het historische bewoningslint, in de oude veenderij van de Geer Polder. Er wordt geen historisch bewoningsniveau verwacht binnen het plangebied.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

6.8.4 Conclusie

Voor de periode van de late middeleeuwen en nieuwe tijd geldt ook een lage verwachting op een archeologische vindplaats. Het plangebied ligt namelijk buiten het historische bewoningslint, in de oude veenderij van de Geer Polder. Er wordt geen historisch bewoningsniveau verwacht binnen het plangebied. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied kan worden vrijgegeven ten aanzien van archeologie.

6.9 Cultuurhistorie

6.9.1 Beleidskader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

6.9.2 Provinciaal beleid

Op de cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland wordt een overzicht gegeven van cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten.

Het beleid voor cultureel erfgoed van provinciaal belang is vastgelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland (zie paragraaf 4.2.1) en wordt beschermd middels bepalingen uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland (zie paragraaf 4.2.2).

Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen: zowel de structuur alsook van fysieke elementen (gebouwen, waterlopen, kades, e.d.) te behouden en versterken door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingspatroon, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen). Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt de cultuurhistorische en landschappelijke belangen in principe prevaleren boven andere belangen c.q. dat ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt in principe uitgesloten zijn (tenzij sprake is van een groot openbaar/maatschappelijk belang). Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.

6.9.3 Beoordeling

In (de omgeving van) het plangebied zijn geen gemeentelijke- en/of rijksmonumenten of andere cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig.

6.9.4 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.10 Flora en Fauna

6.10.1 Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijk flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aangesloten PanEuropees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlagen IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlage van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

6.10.2 Quickscan Natuurwetgeving

In augustus 2021 is een Quickscan Natuurwetgeving (bijlage, Aeres Milieu B.V., AM21415, 18 november 2021) uitgevoerd op de locatie. Uit de quickscan zijn de volgende conclusies voortgekomen.

Natura 2000

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'De Wilck' op een afstand van 2,85 kilometer van het plangebied. Vanwege de afstand worden geen directe effecten op Natura 2000-gebieden verwacht.

Natura 2000-gebied 'De Wilck' bevat géén stikstofgevoelige habitattypes. Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & de Haeck', heeft tenminste één stikstofgevoelig habitat en ligt 9,89 kilometer afstand van het plangebied. De bouw van de woonwijk en het gebruik van de nieuwe woningen en de nieuwe verkeersbewegingen zullen leiden tot wat stikstofuitstoot. Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en de beperkte ingreep in het plangebied wordt echter geen significant effect op bovengenoemde (en verder van het plangebied gelegen) Natura 2000-gebieden verwacht. Om elk risico uit te sluiten, wordt een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. In paragraaf 6.10.3 wordt hier nader op in gegaan.

Natuurnetwerk Nederland

De bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Amfibieën en overige soorten

Wateren komen in het plangebied zelf niet voor. Ten noorden van het plangebied ligt echter een watergang, die met een nieuw te graven watergang in het plangebied zal worden verbonden. De watergangen ten noorden van het plangebied zijn onderling verbonden en staan ook met groter water in verbinding. Deze watergangen zijn tijdens het veldbezoek bemonsterd, maar er werden geen amfibieën of vissen waargenomen. Door de diverse verbindingen tussen watergangen, is het echter zo goed als zeker dat er verschillende vissoorten in deze watergangen aanwezig zijn.

Welke soorten dit betreft, is echter onbekend. Streng beschermde soorten zijn beekdonderpad, beekprik, elrits, gestippelde alver (dit zijn soorten uit snelstromende beken), kwabaal (eveneens een soort van stromende wateren) en grote modderkruiper (een soort van heldere rijk begroeide wateren) komen in de watergangen echter niet voor; het water in de watergangen net buiten het plangebied staat immers zo goed als stil en de watergangen zijn nagenoeg onbegroeid. De watergangen zijn daarom ongeschikt voor voorgenoemde vissoorten. Doordat er hoogstwaarschijnlijk wel vis in de watergangen zit (open water), zijn de wateren tevens ongeschikt als voortplantingswater voor strenger beschermde amfibieën. Daarnaast ontbreekt echte vegetatie om te schuilen, zowel in het water (hierin zijn slechts enkele planten aanwezig) als op de steile oevers (die bestaan uit kort gemaaid gras). Het is daarom niet aannemelijk dat strenger beschermde amfibieënsoorten (delen van) het plangebied als landhabitat gebruiken.

Ook voor overige streng beschermde soorten, zoals groene glazenmaker en platte schijfhoren, zijn de watergangen rond het plangebied minder geschikt. Voor de groene glazenmaker is stilstaand water met dichte krabbenscheervelden essentieel voor de eierafzet en overwintering van larven. Ze jagen op beschutte plekken zoals open rietlanden, bosranden en ruigten. Ook deze vegetatietypes zijn in de watergangen naast het plangebied afwezig. In de sloten rond het plangebied (met name de sloot ten noorden van het plangebied, die wordt vergraven) waren ondergedoken waterplanten grotendeels afwezig.

Er werd voornamelijk hoornblad waargenomen, met op enkele plekken eendenkroos. Voor de groene glazenmaker zijn de sloten rond het plangebied en het plangebied zelf daarom ongeschikt. De platte schijfhoren komt voor in heldere wateren met een rijke begroeiing, zoals die van draagalgalg of krabbescheer en daarnaast soms op de wortels van Lisdodde en vergelijkbare oeverplanten.

Wegens de summiere begroeiing in de wateren (met ongeschikte plantensoorten) en de afwezigheid van echte oeverplanten (de oevers zijn begroeid met voornamelijk kort gemaaid gras), zijn de rond het plangebied gelegen troebele sloten minder geschikt voor platte schijfhoren.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zuid-Holland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemene vogels

In de bomen en opgaande vegetatie komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door het verwijderen van de bomen en opgaande vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van algemene vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van vegetatie tot leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet verstoord worden. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Vleermuizen

De houtsingel aan de westzijde van het plangebied vormt mogelijk een essentiële vaste vliegroute en/of foerageergebied voor vleermuizen. Omdat vleermuizen, hun essentiële vaste vliegroutes en/of foerageergebieden zijn beschermd, dient deze houtsingel als zodanig te worden behouden. Daarbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Het plaatsen van vleermuisonvriendelijke buitenverlichting moet worden voorkomen. Tot op een afstand van 10 meter van deze bomen mag daarom alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).
- Het lokaal kappen van één of enkele bomen in de westelijke houtsingel is op zichzelf geen probleem, zo lang de houtsingel als zodanig maar wordt behouden. Het komt erop neer dat er geen onderbrekingen in de houtsingel mogen worden gemaakt van meer dan 20 meter lengte (gemeten vanaf de grond, dus van stam tot stam), waarbij opgemerkt dat de te handhaven bomen in het participatie overleg met de omwonenden zijn besproken.

6.10.3 Soortgericht onderzoek platte schijfhoren

Naar aanleiding van de voorgenomen plannen om diverse werkzaamheden uit te voeren in het kader van de herinrichting van de provinciale weg N209 is in augustus 2022 is een soortgericht onderzoek platte schijfhoren (bijlage, Staring Advies, rapportnr. 2476, 26 augustus 2022) uitgevoerd. Uit het gericht onderzoek blijkt dat de geplande werkzaamheden aan diverse watergangen rond Hazerswoude-Dorp een negatief effect hebben op het leefgebied en individuen van de platte schijfhoren.

Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve noodzakelijk voor alle activiteiten die een directe of indirecte invloed hebben op de habitat en individuen van de platte schijfhoren. Het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen is noodzakelijk.

6.10.4 Sporenonderzoek uilen

In november 2021 heeft Aeres Milieu B.V. een quickscan uitgevoerd binnen het plangebied Oostvaarderskwartier te Hazerswoude-Dorp. Hierbij is aangegeven dat op basis van waarnemingen van omwonenden de aanwezigheid van uilen in het plangebied niet kan worden uitgesloten. Watersnip Advies is gevraagd een aanvullend (sporen)onderzoek uit te voeren naar aanleiding hiervan (bijlage, Watersnip advies, rapportnr. 24A042, mei 2024). Hierbij wordt gekeken naar sporen die duiden op de aanwezigheid van uilen. Voorbeelden hiervan zijn nestlocaties, uilenballen en veren. Tevens wordt het biotoop onderzocht op geschiktheid.

Met het onderzoek zijn er geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van uilen in het plangebied. De aanwezigheid van uilen in het plangebied wordt derhalve niet verwacht. Uit het onderzoek blijkt dat de locatie minder geschikt is voor vogels. Tijdens het locatiebezoek zijn alleen een merel en een koolmees waargenomen. Het uitvoeren van de geplande werkzaamheden kan plaatsvinden zonder schade aan de gunstige staat van instandhouding van uilen.

6.10.5 Stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en het daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie).

Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het PAS. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling van Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS echter ongeldig verklaard. Het PAS zou niet genoeg bescherming bieden aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Het kabinet heeft hiertoe een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de AERIUS-Calculator), welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt omtrent de stikstofdepositie tijdens zowel de realisatie- als de gebruiksfase op Natura 2000-gebieden (bijlage, GBS Architecten, dossiernr. 1775, 26 februari 2024). De Aeries calculator (versie 2023.0.1) laat zien dat er geen sprake is van stikstofdepositie (in zowel de bouw- als gebruiksfase) op de stikstof gevoelige Natura-2000 gebieden. Er zijn namelijk geen rekenresultaten, hoger dan 0,00 mol/ha/j. Om deze reden is er geen interne saldering noodzakelijk. Het huidige gebruik is niet meegenomen in deze berekening. Het eventuele negatieve effect van fase 2 is opgenomen in het onderzoek.

6.10.6 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure, mits voldaan wordt aan de genoemde mitigerende en compenserende maatregelen. De benodigde ontheffing ten aanzien van de platte schijfhoren zal te zijner tijd aangevraagd worden, zodra de technische uitwerking bekend is.

Daarbij is ten aanzien van het plaatsen van vleermuisvriendelijke buitenverlichting een de aanduiding 'milieuzone – vleermuisvriendelijke verlichting' opgenomen. Dit om de plaatsing van vleermuisvriendelijke verlichting juridisch-planologische te waarborgen.

6.11 Duurzaam bouwen en klimaat

6.11.1 Beleidskader

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om duurzaamheidshoofdstad van het Groen 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. De thema's energie, wonen en klimaatadaptatie & Green City uit het actieprogramma duurzaamheid zijn belangrijk in het kader van nieuwbouwprojecten.

De gemeente zet onder andere in op:

- 14% duurzame energie in 2020;
- 50% meer aansluiting op zonne-energie ten opzichte van 2016 en stimuleren zonnepanelen;
- Energieneutrale nieuwbouw vanaf 2018;
- Gemiddelde energielabel B in 2020 in sociale huurwoningen;
- Toename van groene daken, groene gevels en vergroening van tuinen en afname verhard oppervlak;
- Aardgasloze nieuwbouw vanaf 1 juli 2018.

6.11.2 Beoordeling

De ontwikkeling van de beoogde woningen biedt kansen om bij te dragen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Alphen aan den Rijn. De nieuwbouw wordt aardgas vrij en ten minste bijna-energie neutraal-gebouwd (BENG). Om de BENG-norm te halen wordt aandacht besteed aan de volgende punten:

- De bezonning:
 - oriëntatie van de woningen zoveel mogelijk op de zon gericht voor een goede benutting van zonne-energie: passief (zoninval door ramen) en actief met zonnepanelen en zonneboilers;
 - strategisch plaatsen van bomen (waardoor daken met zonne-energie voldoende zonlicht blijven ontvangen);
- Compact bouwen, waardoor minder warmte verloren gaat. Bij zongeoriënteerde woningen is oververhitting een aandachtspunt. De kans op oververhitting kan worden verkleind door vaste (passieve) zonwering in de vorm van overstekken toe te passen. Ook zal de toepassing van zonnepanelen, groene daken en bodemenergie (inclusief koeling) de kans op oververhitting verkleinen.

6.11.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.12 Conventionele explosieven

6.12.1 Kader

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII-tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

6.12.2 Gemeentelijk beleid

In 2016 is een historisch vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE (Rapport Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Alphen aan den Rijn, Saricon bv, 16S140-VO-02, 12 juli 2016). De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE.

6.12.3 Beoordeling

Op de Risicokaart CE is af te lezen dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Indien men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen noodzakelijk.

6.12.4 Conclusie

Het aspect conventionele explosieven vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.13 Gezondheid

Door de Omgevingsdienst Midden-Holland is advies gevraagd aan de GGD voor het aspect gezondheid in de planvorming. De GGD heeft per brief gebruik gemaakt van de gelegenheid om te adviseren inzake een nieuw het bestemmingsplan Oostvaarderskwartier te Hazerswoude-Dorp. Het advies is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Bij advisering gebruikt de GGD het document “Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving”; opgesteld door GGD-en en het RIVM. Daarin worden 3 kernwaarden uitgewerkt:

- Gezonde woonomgeving;
- Gezonde gebouwen;
- Gezonde mobiliteit.

De GGD heeft advies gegeven op aspecten als luchtkwaliteit, geluid, bodem, binnenklimaat, groen- en blauw, hittestress. De ontwikkelaar (HaBeKo) zal bij de planuitwerking de adviezen meenemen, zoals onder andere:

- De toekomstige woningen krijgen geen rookgasafvoer, zodat het gebruik van houtkachels ontmoedigd wordt;
- Het ventilatiesysteem van de woningen moet mogelijkheid bieden om zorg te dragen voor een gezond binnenmilieu;
- Gebruik zal worden gemaakt van zonwering, ventilatie en groen om de binnentemperatuur koel te houden;
- In de openbare ruimte zal schaduwgevend groen worden aangelegd;
- In de openbare ruimte worden voorzieningen geboden om elkaar te ontmoeten, zoals bankjes en speelplekken.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan 'Oostvaarderskwartier, Hazerswoude-Dorp' aansluiting gezocht bij recent vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Alphen aan den Rijn. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

7.2 Toelichting op de bestemmingen

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, gazons en groenstroken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers, bruggen, stuwen, kades en taluds, voetpaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen en straatmeubilair. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 4 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebiedsontsluitingswegen met maximaal 2 rijstroken, erfontsluitingswegen met maximaal 2 rijstroken, fiets- en voetpaden, met deze wegen en paden verband houdende voorzieningen zoals op- en afritten, parallelwegen, opstelstroken, viaducten, geleiderails, duikers, bruggen, tunnels, sifons, erfontsluitingen, kruispunten en rotondes, vluchthavens, bermen, bermsloten, bermbeplanting, taluds, openbare verlichting, bewegwijzering, wegmeubilair, verkeersregelininstallaties en overige verkeersvoorzieningen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder rustpunten en uitkijkpunten voor (fiets)paden, alsmede parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, groen- en natuurvoorzieningen, waaronder mitigerende voorzieningen, zoals wildkerende rasters, wildtunnels, ecotunnels, faunatunnels en dergelijk, kruisende waterwegen en overige waterlopen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (beeldende) kunstwerken en daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 5 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken, overkluizingen en vlonders ten dienste van het waterhuishoudkundig gebruik, bruggen en de aanleg en instandhouding van kunstwerken ten dienste van het waterhuishoudkundig of verkeerskundig gebruik. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bruggen worden gebouwd.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tuinen en erven, (ontsluitings)paden, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hoofdgebouwen dienen daarbij binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gestapeld 1' zijn zowel aaneengebouwde als gestapelde woningen toegestaan. Indien de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer dan het aangegeven aantal bedragen. De goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m)' maximum bouwhoogte (m)' aangegeven.

De woningen mogen pas in gebruik worden genomen nadat er bij de Heerelaan een trottoir van 1,80 meter gerealiseerd is op de gronden bestemd voor verkeer en/of de aangrenzende gronden bestemd voor groen. Daarnaast moet het trottoir in stand worden gehouden. Middels de voorwaardelijke verplichting in de gebruiksregels van de woonbestemming is dit gewaarborgd.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 5B

De gronden die zijn aangewezen met 'Waarde – Archeologie 5B' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van ondergeschikt bouwdelen en ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn parkeerregels opgenomen. In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het bestemmingsplan gebouwd kan worden, op basis van het bestemmingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

Artikel 12 Algemene aanduidingregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – vleermuisvriendelijke verlichting' mag alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan gekozen worden voor amberkleurige UV-vrije led armaturen of rood licht.

In het bestemmingsplan is een 'milieuzone – geluid' opgenomen ter plaatse van de waarneempunten waar een overschrijding plaats vindt volgens het akoestisch onderzoek. De geluidsgevoelige functies binnen de aanduiding 'milieuzone – geluid' mogen pas in gebruik worden genomen als voldaan kan worden aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde en de maximale geluidsniveaus uit het Activiteitenbesluit. Hierbij dienen maatregelen getroffen en in stand gehouden te worden conform het in de bijlage opgenomen akoestisch onderzoek.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van kleine afwijkingen.

Artikel 14 Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp plan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een vergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat –op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt –afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Artikel 15 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. Dit bestemmingsplan voorziet in een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarvoor op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening een anterieure overeenkomst met de gemeente is getroffen, daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatietraject

In het kader van het participatietraject hebben op 15, 17 en 30 maart 2021 bijeenkomsten plaatsgevonden, waarbij zowel de initiatiefnemers (HaBeKo wonen) als de architecten, de gemeente, diverse omwonende en nabijgelegen inrichtingen (o.a. de scholen) aanwezig waren. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de ideeën voor het plangebied besproken en is de kans geboden aan omwonende en andere belanghebbende om hun belangen in te brengen. Het doel van het participatietraject (luisteren en draagvlak creëren) is bereikt.

In het kader van het participatietraject hebben op 15, 17 en 30 maart 2021 bijeenkomsten plaatsgevonden, waarbij zowel de initiatiefnemers (HaBeKo wonen) als de architecten, de gemeente, diverse omwonende en nabijgelegen inrichtingen (o.a. de scholen) aanwezig waren. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de ideeën voor het plangebied besproken en is de kans geboden aan omwonende en andere belanghebbende om hun belangen in te brengen. Het doel van het participatietraject (luisteren en draagvlak creëren) heeft zijn uitwerking gekregen in thema bijeenkomsten waarbij afzonderlijke plangebied delen in directe relatie met betrokkenen zijn voorgegeven en zijn vastgelegd in uitwerkingskaders schriftelijk vastgelegd en gecommuniceerd met direct aanwonenden voor het plandeel. Deze ideeën zijn verwerkt en toegevoegd c.q. verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp. Het eindresultaat van het participatietraject en de begeleidende brief ter afronding van het traject zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting.

De ontwikkeling van de rotonde en het wonen in het Oostvaarderskwartier zijn zelfstandige projecten. Het onderzoek van bureau Goudappel vormt een uitwerking van de toekomstige structuren van het verkeer welke in overleg tussen de omwonenden en de gemeente in aansluiting op het provinciaal beleid worden ontwikkeld vanuit de modelstudies. Hierbij is een voorkeur (variant E) met aanvullend een ruimere gebiedsvisie voor de verkeersafwikkeling die ook in de tijdelijke situatie invulling kan geven aan een verlaging van de toegestane verkeersintensiteit.

Samenvattend in participatie met omwonenden geeft de planuitwerking stedenbouwkundig geen vragen, met een toegestane verkeersintensiteit welke met een nadere uitwerk verkeersbewegingen in het gebied kan verlagen.

Vooroverleg/ inspraakreacties

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het voorontwerpbestemmingsplan op 12 januari toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland

- Veiligheidsregio Hollands Midden
- Liander
- Tennet
- Oasen N.V.
- N.V. Nederlandse Gasunie

De Provincie Zuid- Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben inhoudelijk gereageerd op de plannen. De overige instanties hebben ook gereageerd en aangegeven geen bezwaar te hebben. De vooroverlegreacties van de Provincie Zuid- Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording, welke als bijlage 13 bij de toelichting is opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 augustus 2023 tot en met 14 september 2023 (gedurende een periode van zes weken) ter inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Er zijn 67 zienswijzen ingediend. De beantwoordingsnota is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Raad van State uitspraak

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 4 februari 2026 een tussenuitspraak gedaan (NL.IMRO.0484.HDoostvkwartier-VA01). Daarin is de gemeenteraad opgedragen door middel van een herstelbesluit een voorwaardelijke verplichting aan de planregels toe te voegen waarmee wordt geborgd dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen als er een trottoir bij de Heerelaan wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.