

Nota van wijzigingen

Op het ontwerpbestemmingsplan “Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp”

**Bijlage III bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 12 oktober 2023
(zaaknummer 3030688).**

I. Regels en bijlage bij regels

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

- Naar aanleiding van de verplaatste calamiteitenroute is de regeling in artikel 3.1 onder f aangepast naar *“ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - calamiteitenroute' uitsluitend een calamiteitenroute en/of ontsluitingsroute voor de schaatsbaan;”*
- Artikel 4 Waarde – Archeologie 3 is toegevoegd ter plaatse van de calamiteitenontsluiting.
- Artikel 1 Begrippen toegevoegd in verband met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’: Archeologische verwachting, Archeologische waarde, Bestaande situatie (bebouwing en gebruik), Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, Maaiveld, Programma van Eisen.

Ambtshalve wijziging

- Na ambtelijk overleg is besloten om de hoogteaanduiding ten behoeve van eventuele benedenbovenwoningen van de verbeelding af te halen. Deze woningen zijn niet meer opgenomen in het ontwerp. De aanduiding had betrekking op een verouderd planvoorstel.
- Het stedenbouwkundige plan is aangepast. Naar aanleiding daarvan is ook het Beeldkwaliteitsplan Voorweg Hazerswoude, dat als Bijlage 1 bij de regels is gevoegd, aangepast.
- De ‘Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit’ (artikel 3.3.2) is aangepast naar: *“Het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming 'Woongebied' is uitsluitend toegestaan indien dit gebeurt volgens de stedenbouwkundige en landschappelijke principes en de beeldkwaliteitsrichtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Voorweg Hazerswoude, dat als bijlagen bij de regels bijlage 1 is bijgevoegd. De genoemde principes en richtlijnen dienen ook na aanleg in stand te worden gehouden.”*
- De afwijking van de gebruiksregels voor ‘Sociale huurwoningen en middendure woningen’ (artikel 3.4.1) is aangepast naar: *“Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 3.4 sub a waarbij een lager percentage aan sociale huurwoningen en/of middendure woningen wordt gebouwd en als zodanig in stand wordt gehouden, onder de voorwaarden dat dat gebeurt conform hetgeen hierover in de anterieure exploitatie overeenkomst d.d. 28 april 2022 is overeengekomen. Bij een lager percentage zal door de exploitant of diens rechtsopvolger(s) een van tevoren afgesproken bedrag per woning moeten worden gestort in het vereveningsfonds.”*
- Artikel 1 Begrippen is aangevuld met een begripsbepaling voor ‘middendure woningen’ (artikel 1.41). In verband hiermee is nummering van de artikelen 1.41 t/m 1.54 hierop aangepast.

II. Verbeelding

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

- De calamiteitenroute aan de westzijde van het plangebied is op een andere locatie aangegeven. In verband hiermee is ook de plangrens gewijzigd.
- De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 is toegevoegd ter plaatse van de calamiteitenontsluiting.

Ambtshalve wijziging

- Na ambtelijk overleg is besloten om de hoogteaanduiding ten behoeve van eventuele benedenbovenwoningen van de verbeelding af te halen. Deze woningen zijn niet meer opgenomen in het ontwerp. De aanduiding had betrekking op een verouderd planvoorstel.

III. Toelichting en bijlagen bij toelichting

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

- De calamiteitenroute aan de westzijde van het plangebied wordt op een andere locatie voorgesteld, deels gebruik makend van een bestaande toegangsweg tot de schaatsbaan. Dit wordt benoemd in paragraaf 3.4.1.
- De begrenzing van het plangebied is gewijzigd door de verplaatsing van de calamiteitenroute. De diverse afbeeldingen zijn hierop aangepast.
- In paragraaf 5.7.2 Flora en fauna is een alinea's toegevoegd over de calamiteitenroute, aangezien deze niet tot het onderzochte gebied behoort. Gemotiveerd wordt dat dit geen belemmering vormt.
- In paragraaf 5.8 Archeologie fauna is een alinea's toegevoegd over de calamiteitenroute, aangezien deze niet tot het onderzochte gebied behoort. Hiervoor is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.
- Hoofdstuk 6 Waterparagraaf wordt aangevuld t.a.v. de afvoer van afval- en hemelwater.
- In paragraaf 7.5 Wijze van bestemmen geüpdatet met de aangepaste calamiteitenroute en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Ambtshalve wijziging

- Het stedenbouwkundig plan is aangepast. Op verzoek van de gemeente is de centrale watergang in het plangebied weggehaald en naar de randen van het plangebied verplaatst. Tevens is aan de westzijde een ecosingel toegevoegd. De beschrijving, afbeeldingen en verwijzingen in hoofdstuk 3 en ook het beeldkwaliteitsplan zijn hierop aangepast. Het aangepaste Beeldkwaliteitsplan Voorweg Hazerswoude is als bijlage 1 bij de regels gevoegd. Deze aanpassing hebben geen gevolgen voor de regels en de verbeelding.
- Naar aanleiding hiervan is ook een nieuwe versie van Bijlage 10. Stedenbouwkundig ontwerp met landschappelijke inpassing bijgevoegd.

- In paragraaf 2.2. is de afbeelding met de grondeigendommen verwijderd. In verband hiermee is een tekstuele wijziging aangebracht ten aanzien van de eigendomssituatie.
- Het nu voorziene woningbouwprogramma is enigszins gewijzigd (1 extra rijwoning). De toelichting is hierop aangepast, ook voor wat betreft de verkeersgeneratie. Tevens is in paragraaf 3.4.2 de parkeerbalans aangepast.
- In paragraaf 3.3 Functionele structuur wordt verwezen naar de anterieure exploitatie overeenkomst d.d. 28 april 2022 en de daarin opgenomen afspraken over het afwijken van de percentages sociale huurwoningen en middendure woningen. Ook in paragraaf 4.1.3 en paragraaf 4.3.2. wordt specifiek verwezen naar de anterieure exploitatie overeenkomst van 28 april 2022.
- Er zijn nieuwe Aeriusberekeningen uitgevoerd voor de bouwfase en met de nieuwe versie van de Aerius Calculator (versie 2023.0.1). De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 5.7.2 Flora en fauna en de berekeningen zijn als bijlage 6 bijgevoegd.
- In paragraaf 6.2 Watercompensatie is de afbeelding vervangen en bij de tekst over dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is de calamiteitenroute benoemd.
- In paragraaf 7.5 Wijze van bestemmen is de zinsnede over de afwijkende goot- en bouwhoogte verwijderd en zijn de passages over het beeldkwaliteitsplan en de anterieure overeenkomst aangepast.
- In paragraaf 9.2 Vooroverleg is de reactie op de vooroverlegreactie van provincie Zuid-Holland aangepast ten aanzien van de verwijzing naar bijlage 10.
- Verder zijn kleine tekstuele verbeteringen aangebracht.