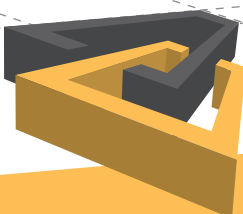


BESTEMMINGSPLAN WESTVAARTPARK, HAZERSWOUDE-RIJNDIJK

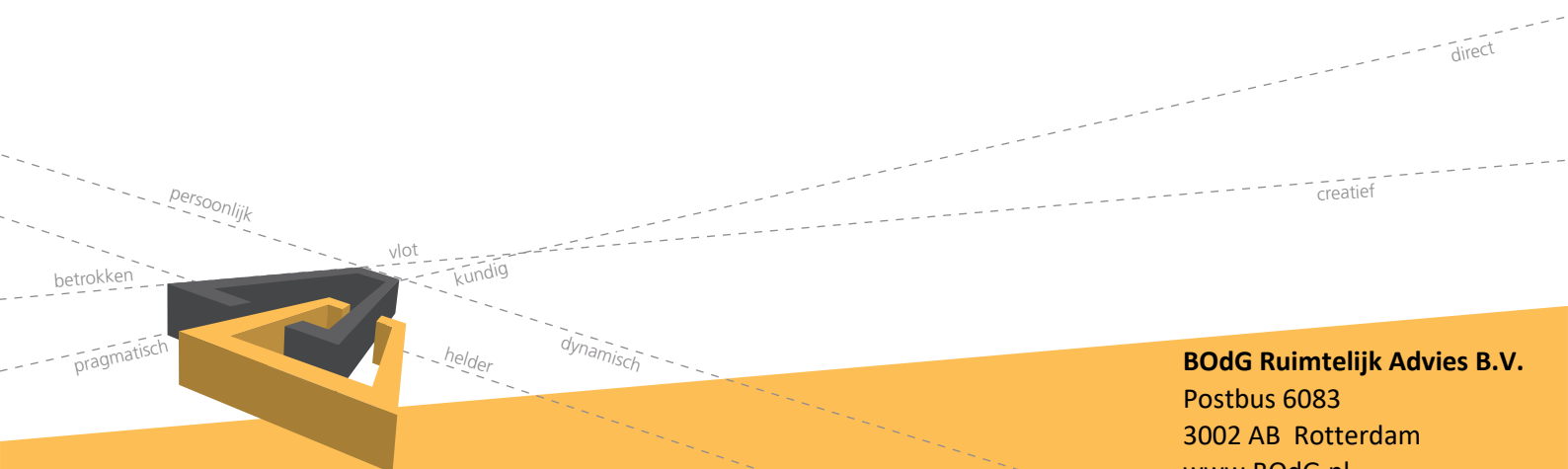


BESTEMMINGSPLAN

WESTVAARTPARK, HAZERSWOUDE-RIJNDIJK

voorontwerp
ontwerp
vaststelling

16 mei 2019
29 augustus 2019
20 februari 2020



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN BIJ DE REGELS (APART BIJGEVOEGD)

IV. BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING (APART BIJGEVOEGD)

V. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding en doel	11
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	11
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	12
1.4 Leeswijzer	13
2. BESTAANDE SITUATIE	15
2.1 Historie.....	15
2.2 Ruimtelijke structuur	15
2.3 Functionele structuur	16
3. PLANBESCHRIJVING	17
3.1 Locatiekeuze	17
3.2 Stedenbouwkundige visie.....	17
3.3 Ruimtelijke uitgangspunten en ontwerp	17
3.4 Verkeerskundige aspecten omliggende wegen.....	18
4. BELEIDSKADER.....	19
4.1 Nationaal beleid.....	19
4.2 Provinciaal beleid.....	22
4.3 Regionaal beleid.....	25
4.4 Gemeentelijk beleid.....	27
5. OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1 Water	31
5.2 Milieuzonering	32
5.3 Geluid.....	34
5.4 Luchtkwaliteit	36
5.5 Externe veiligheid	36
5.6 Elektromagnetische velden	37
5.7 Bodem.....	38
5.8 Archeologie	39
5.9 Natuurbescherming	41
5.10 Duurzaamheid.....	43
5.11 Milieueffectrapportage	44

6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
6.1	Inleiding	47
6.2	De opzet van de planregels	47
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
8.1	Inleiding	53
8.2	Overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro	53
8.3	Zienswijzen	56

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding en doel*

Het gebied langs de Oude Rijn is een transformatiezone in Het Groene Hart tussen Leiden en Bodegraven. In deze zone worden de bestaande water- en natuurkwaliteiten versterkt en worden ook nieuwe woon- en werkgebieden gerealiseerd. Daarnaast is van belang dat de bereikbaarheid van het gebied verbetert. In een samenwerkingsovereenkomst tussen betrokken gemeenten, het hoogheemraadschap, de provincie Zuid-Holland en het ministerie van Infrastructuur en Milieu zijn acht clusters gedefinieerd met daarin meerdere projecten. Het Westvaartpark behoort tot het cluster “Rijnwoude wonen en groen”. Hierin wordt voorzien in de ontwikkeling van een nieuw woongebied ten westen van Hazerswoude-Rijndijk.

Oorspronkelijk zou de Gemeenschappelijke Regeling (GR) van waaruit de acht clusters waren gedefinieerd, eind 2014 worden opgeheven omdat werd verwacht dat alle projecten dan zouden zijn uitgevoerd. Inmiddels is de organisatievorm per maart 2015 gewijzigd, maar dit voornemen is nog wel een uitwerking van de gemaakte bestuurlijke afspraken vanuit de GR.

Om daadwerkelijk over te kunnen gaan tot realisatie, dient de woningbouwontwikkeling concreet te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk” wordt daaraan invulling gegeven. Het plan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat voldoende flexibiliteit bestaat om een wijk te realiseren die aansluit op de ambities voor dit gebied.

1.2 *Ligging en begrenzing plangebied*

Het plangebied ligt ten westen van de kern Hazerswoude-Rijndijk, tussen de Oude Rijn aan de noordzijde en de spoorlijn Woerden-Leiden aan de zuidzijde. De plangrens volgt grotendeels de bestaande kadastrale grenzen. Direct ten zuiden van het plangebied bevinden zich gronden die behoren tot het eigendom van de beheerder van de spoorlijn. Aan de westzijde bevindt zich een open agrarisch gebied, bestaande uit grasland. Aan de noordzijde bevinden zich aan de Rijndijk diverse particuliere kavels met (bedrijfs)woningen. Op enkele kavels na, omdat deze ook zijn beoogd om tot ontwikkeling te brengen, maken deze géén deel uit van dit bestemmingsplan. De oostelijke begrenzing volgt aan de noordzijde de N209 en richting het zuiden de reservering voor de (mogelijke) nieuwe ligging van deze weg.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied in de directe omgeving.

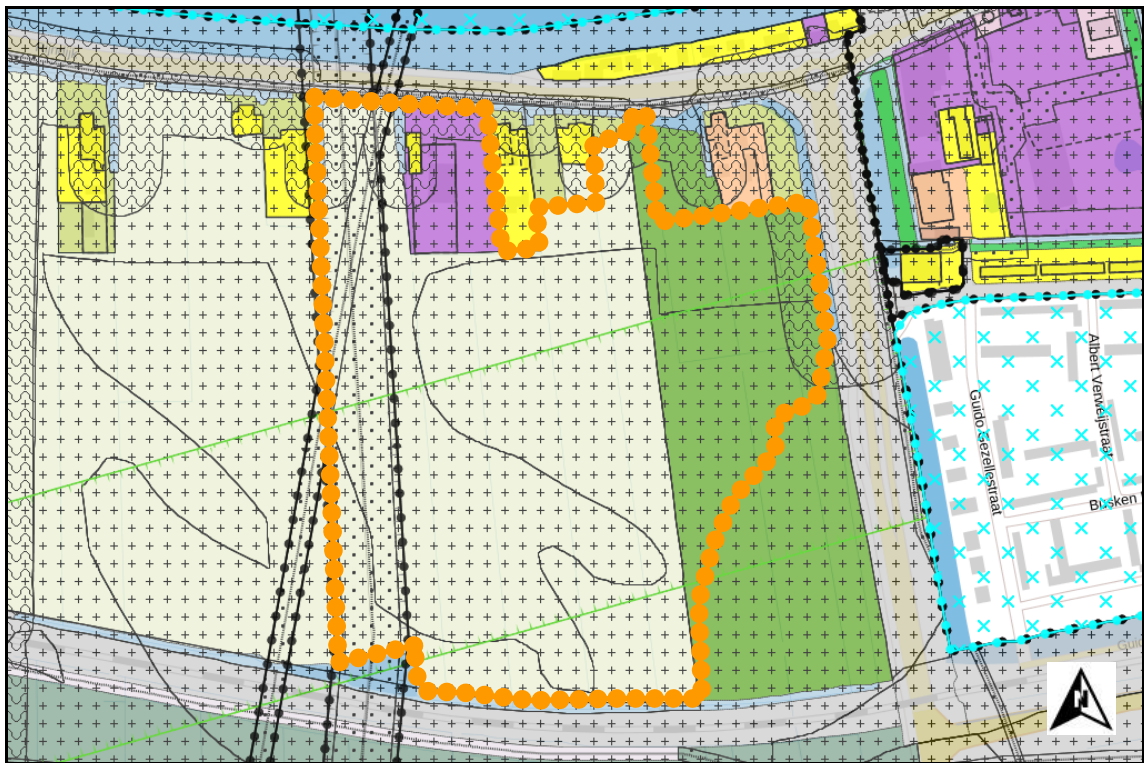
1.3

Vigerende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geldt binnen het gehele plangebied het bestemmingsplan “Van Rijksweg 11 tot Rijn”, dat is vastgesteld op 28 januari 2016.

Binnen het plangebied bevinden zich drie hoofdbestemmingen, te weten “Agrarisch”, “Bos” en “Bedrijf” (zie afbeelding 2). De gronden binnen de bestemming “Agrarisch” zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij met behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke waarden en de openheid van het gebied. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak, zijn gebouwen, waaronder bedrijfswoningen, hier niet toegestaan. Er zijn verder ook geen andere aanduidingen aanwezig, op basis waarvan nevenactiviteiten als een paardenfokkerij of sierteelt is toegestaan. De gronden met de bestemming “Bos” zijn bedoeld voor bosgebied en eveneens het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden. Ook hier is geen bebouwing toegestaan.

De bedrijfsbestemming geldt voor een perceel aan de noordzijde van het plangebied. Hier is een bedrijf toegestaan tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen het bouwvlak is bebouwing toegestaan met een bouw- en goothoogte van respectievelijk 7 en 4 meter. Voor de locatie geldt tevens de aanduiding ‘opslag’ waarmee het is toegestaan de gronden te gebruiken voor opslag en stalling.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Van Rijksweg 11 tot Rijn" (plangebied oranje omkaderd).

Naast deze hoofdbestemmingen zijn ook enkele dubbelbestemmingen en aanduidingen van kracht. Zo zijn delen van het gebied voorzien van de dubbelbestemmingen “Waterstaat - Waterkering”, “Waarde - Archeologie 2” en “Waarde - Archeologie 3”. Deze dubbelbestemmingen houden in dat rekening moet worden gehouden met de belangen van respectievelijk de waterkerende functie van het terrein en de archeologische potentie. Ook gelden de dubbelbestemmingen “Waarde – Natuur” en “Waarde – Landschap”, die beide tot doel hebben om de huidige landschaps- en natuurkenmerken te beschermen. De laatste

binnen het gebied aanwezige dubbelbestemming geldt voor de in het westen aanwezige bovengrondse hoogspanningsverbinding. Hiervoor is de regeling van kracht zoals opgenomen in de dubbelbestemming “Leiding – Hoogspanningsverbinding”. Deze regeling heeft eveneens tot doel om een aantal belangen te borgen, in dit geval die van de beheerder van deze verbinding.

Tot slot is een aantal gebiedsaanduidingen van kracht. Zo bevindt zich rond de hoogspanningsverbinding een aanduiding die bepaalt dat hier geen gevoelige bestemmingen zijn toegestaan (“Overige zone - geen gevoelige bestemming”). Daarnaast is voor een deel van het plangebied de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – straalpad” van toepassing. Hiermee is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, en eventuele ondergeschikte bouwdelen niet meer mag bedragen dan 52 meter boven NAP.

1.4

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. Er wordt ingegaan op de historische ontwikkeling, de functionele structuur en de ruimtelijke opbouw van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens een beschrijving gegeven van het ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie, regio en gemeente. Daarna worden in hoofdstuk 5 de omgevingsaspecten behandeld, zoals luchtkwaliteit, geluidsbelasting, bodemkwaliteit en ecologie. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor deze omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 is een juridische planbeschrijving met een uitleg van de werking van de planregels. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de financieel-economische aspecten van het plan. Hoofdstuk 8 ten slotte is gereserveerd voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. BESTAANDE SITUATIE

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het plangebied door een beschrijving te geven van de historische achtergrond van het gebied, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. Er wordt onder andere een toelichting gegeven op de ontstaansgeschiedenis, de structuurbepalende grenzen en de belangrijkste functies in en om het plangebied.

2.1 *Historie*

Het plangebied maakt deel uit van een landschap waarin de sporen van de Romeinse tijd nog altijd zichtbaar zijn. De Romeinen waren de eersten die voor militaire doeleinden grootschalig in het Nederlandse landschap ingrepen. De Oude Rijn was een belangrijke militaire verkeersader waar mensen en goederen over werden vervoerd en vormde tevens de noordgrens van het Romeinse Rijk. Deze grens wordt ook wel aangeduid als 'limes', Latijn voor 'grens'.

Door hoogteverschillen in het landschap, ontstaan door een afzetting van zand, grind en klei, is binnen het plangebied de nabijheid van de Oude Rijn voelbaar. Het gebied rondom deze rivier is gevormd door diverse zijtakken daarvan. De loop van de rivier is in het verleden regelmatig gewijzigd, wat op meerdere plekken in het landschap herkenbaar is door kleine reliëfverschillen. Dit zijn de zogenoemde kreekruggen. De beddingen van de rivier vulden zich met zand. Toen later het veen in het omliggende gebied inklonk, werden de oude rivierbeddingen zichtbaar in het landschap. De kreekruggen waren door de hogere ligging goed geschikt voor bewoning. Op deze meer zandige ruggen zijn veel boerderijlinten gelegen. In de middeleeuwen werd het landschap ontgonnen.

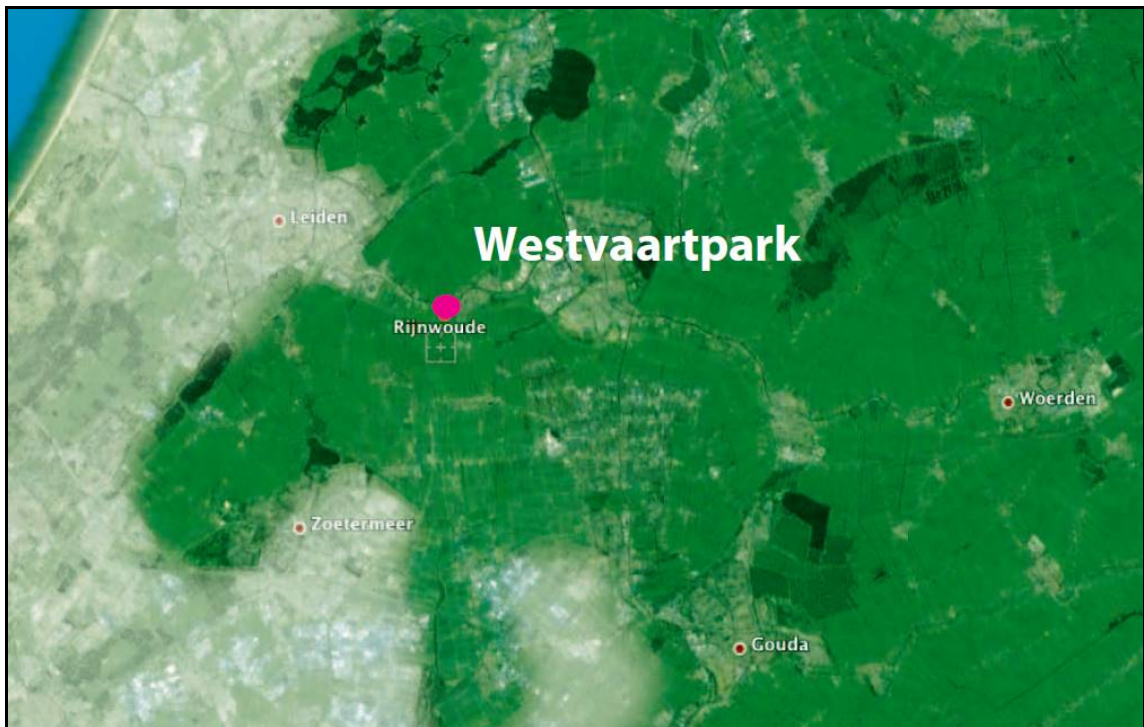
De Oude Rijn heeft een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van het gebied. De rivier vormde een belangrijke transportas van en naar Leiden. Sinds de zeventiende eeuw ontstond langs de Oude Rijn een geregelde verbinding per trekschuit tussen Utrecht en Leiden. Dit stimuleerde de bedrijvigheid langs de oevers. Toen in 1878 de spoorlijn tussen Leiden en Woerden werd geopend, gaf dat een extra impuls aan de economische activiteit in de directe omgeving van het plangebied.

In de twintigste eeuw zijn Leiden en Alphen aan den Rijn sterk gegroeid. Ook de dorpen in het gebied zijn uitgebreid, waaronder het direct ten oosten gelegen Hazerswoude-Rijndijk. De aanleg van de A4 en de N11 hebben veel betekend voor de bereikbaarheid, maar hebben ook gezorgd voor een versnippering van het landschap.

2.2 *Ruimtelijke structuur*

Kenmerkend voor het grootste deel van het plangebied is de middeleeuwse strokenverkeveling. Door de ligging van de rivier van oost naar west liggen de meeste sloten en kavels in de richting van noord naar zuid. Deze hoofdrichting is in het zuiden van het plangebied beter te herkennen dan in het noorden. Dit heeft te maken met het feit dat in het zuidelijke gedeelte de veenweiden nog aanwezig zijn en in het noorden bebouwing heeft plaatsgevonden. Het gebied wordt vooral ervaren als heel groen met een afwisselend beeld: open weidegebied en opgaand groen (binnen het plangebied ligt een klein deel van het productiebos van Staatsbosbeheer), maar aan de zijde van de rivier ook wonen, werken en boerderijen met enkele grote schuren. De weidsheid van het landschap is kenmerkend voor dit deel van het Groene Hart. Toch zijn er veel hoogteverschillen in het landschap aanwezig die het zicht beperken. De hoogteverschillen lopen voornamelijk in oostwestrichting: de spoordijk, de N11

en de vaarten op boezempeil. Daartussen liggen de lage kommen waar land en water bijna op gelijk niveau liggen.



Afbeelding 3: Het Westvaartpark in het Groene Hart.

Ten westen van het hoogspanningstracé lopen zichtlijnen richting de Oude Rijn, dat is ook zo aan de overzijde van de Oude Rijn. Naast de zichtlijnen zijn in het landschap enkele oude lange noord-zuidlijnen te vinden, zoals de Gemeneweg en enkele vaarten waaronder de Westvaart. Dit zijn, naast de Oude Rijn, belangrijke cultuurhistorische lijnen.

2.3 *Functionele structuur*

De gronden binnen het plangebied hebben thans grotendeels een agrarische functie met landschappelijke waarde. Aan de noordrand, maar feitelijk wel buiten het plangebied, bevinden zich langs de Rijndijk enkele woningen en (voormalige) bedrijven. Aan de oostzijde bevindt zich een 5 hectare groot productiebos van Staatsbosbeheer, maar deze is maar voor een klein deel gelegen binnen het plangebied. Aan de westzijde bevindt zich het hoogspanningstracé.



Afbeelding 4: Het Westvaartpark met links zicht op het open landschap en rechts de N209 en het productiebos van Staatsbosbeheer.

3. PLANBESCHRIJVING

Alvorens onderstaand in te gaan op het stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke uitgangspunten, wordt eerst kort de locatiekeuze gemotiveerd.

3.1 *Locatiekeuze*

De keuze voor de locatie van Westvaartpark is een direct gevolg van het voornemen om het nieuwe station Hazerswoude-Koudekerk te realiseren. Door de gemeente Alphen aan den Rijn, in samenspraak met ProRail, is aangegeven dat het nieuwe station ter hoogte van de Gemeneweg wordt geprojecteerd. Door de positie van het station ontstaat een sterke relatie met Westvaartpark. Mede gelet op dit gegeven heeft de gemeente de intentie uitgesproken om deze locatie te ontwikkelen tot een hoogwaardig woongebied dat tevens voorziet in de bestaande woningbehoefte. Door woningen te realiseren zal ook het draagvlak voor de voorzieningen in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk versterken. Zo blijft de bestaande kern vitaal, wat door de gemeente Alphen aan den Rijn als belangrijke doelstelling is aangemerkt.

3.2 *Stedenbouwkundige visie*

De stedenbouwkundige visie gaat uit van een ruimtelijk raamwerk waarbinnen verschillende programma's hun plek kunnen vinden. In combinatie met de nabijheid van de bestaande bebouwde kom en het toekomstige station, biedt de locatie een kans om hier een geheel nieuw woonmilieu te maken, aanvullend op de bestaande woonmilieus. Het ruimtelijk kader is gebaseerd op de bestaande landschappelijke kwaliteiten, waarbij 'wonen met oog voor het landschap' het uitgangspunt is geweest. Wat betreft de doelgroep waarvoor gebouwd wordt, is deze niet per se verbonden aan de kern Hazerswoude-Rijndijk, maar wordt voorzien in een behoefte voor de gehele regio. De woningbouwontwikkeling is afgestemd met de provincie. Het plan bevat een gevarieerd woningbouwaanbod, bestaande uit ca. 25% sociale woningen en circa 75% vrije sectorwoningen, bestaande uit vrijstaande-, rij- en twee- onder-één kapwoningen. Het totaal aantal woningen betreft ca. 350, waarvan ca. 300 rechtstreeks worden toegestaan en ca. 50 op grond van een tweetal wijzigingsbevoegdheden. Zoals aangegeven zullen de bewoners gebruik gaan maken van de bestaande voorzieningen in Hazerswoude-Rijndijk, zoals winkels, scholen en verenigingen.

3.3 *Ruimtelijke uitgangspunten en ontwerp*

Het Westvaartpark krijgt een groene, landelijke uitstraling met een identiteit die past bij het dorpse karakter van Hazerswoude en omgeving. De dichtheid neemt daarbij iets toe richting het station. Zo wordt op een mooie manier aangesloten bij de landelijke kavels langs de Rijndijk. Alle bebouwing heeft een representatieve uitstraling naar de openbare ruimte en het open landschap.

Westvaartpark kent meerdere eigenaren, die in verschillende fases gaan bouwen. Zo is voor een tweetal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waar pas gebouwd kan worden nadat van deze bevoegdheid gebruik is gemaakt. Omdat stedenbouwkundige en architectonische samenhang met de overige delen van de ontwikkeling daarbij zeer gewenst is, is een zogenaamd beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld dat onlosmakelijk deel uitmaakt van de planregels van dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarmee juridische waarde en dient als toetsinstrument voor de nadere uitwerking van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de ruimtelijke uitgangspunten die centraal hebben

¹ BGSV, Beeldkwaliteit Westvaartpark I Alphen aan de Rijn, juli 2018.

gestaan binnen het ontwerpproces. Deze volgen uit de stedenbouwkundige visie² die eveneens als bijlage is toegevoegd. Voor een uitgebreide beschrijving van stedenbouwkundige uitwerking wordt dan ook naar deze documenten verwezen.

Het parkeren zal geheel geschieden op eigen terrein. In de planregels is een bepaling opgenomen dat ten behoeve van elke omgevingsvergunning die op grond van het bestemmingsplan verleend wordt, getoetst zal worden aan normen die volgen uit de nota Parkeernormen (zie ook § 4.4).



Afbeelding 5: Het stedenbouwkundig plan (zie ook de bijlage voor een grotere versie).

3.4 **Verkeerskundige aspecten omliggende wegen**

Als gevolg van de woningbouw worden extra voertuigritten gegenereerd die verdeeld worden over de verschillende omliggende wegen, waaronder de Rijndijk en de Gemeneweg. De wijk Westvaartpark is al vóór 2010 meegenomen in de verkeers- en milieumodellen. De intensiteiten, gegenereerd door de nieuwe wijk, maken dus deel uit van de autonome ontwikkelingen. Ook is in de plannen opgenomen dat er een station wordt aangelegd. Daarvoor moet de Gemeneweg worden omgelegd en worden de spoorbomen ca. 100 meter naar het westen verplaatst. Dit geeft extra opstelruimte voor de spoorbomen, waardoor motorvoertuigen met bestemming Hazerswoude-Rijndijk, niet meer op de afrit hoeven te wachten. De aan te brengen nieuwe verkeersregelininstallatie op het kruispunt bij de afrit N11-Gemeneweg zal in de regeling altijd rekening houden met het voorkomen van terugslag op de N11, waardoor veiligheidsproblemen worden geminimaliseerd. Een verdere/ exacte uitwerking van de verkeerseffecten zal in een later stadium plaatsvinden. Bij deze modelstudie wordt Rijkswaterstaat betrokken als wegbeheerder van de N11.

² BGSV, Stedenbouwkundige visie Westvaartpark I Alphen aan de Rijn, juli 2016.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Alphen aan den Rijn en in het bijzonder die voor dit plan.

4.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Dit document beschrijft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Die ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 6: Rijksopgaven in Zuidvleugel/Zuid-Holland (bron: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte).

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, zijn de rijksopgaven in deze structuurvisie per MIRT-regio beschreven.

De economie in de Zuidvleugel rust volgens de structuurvisie op vier pijlers: het Haven Industrieel Complex in de Rotterdamse regio met een concentratie van de topsectoren logistiek, energie, proces- en petrochemie; de Greenports Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek en Boskoop (concentratie van de topsectoren agrofood en tuinbouw); het internationaal cluster van recht, vrede en veiligheid in Den Haag en de concentraties van bedrijven en kennisinstellingen in de topsectoren high tech en life sciences (nanotechnologie TU Delft, Bio Science Park Leiden). Een goede onderlinge verbinding van deze gebieden en goede achterlandverbindingen is nodig om het vestigingsklimaat van de Zuidvleugel te versterken.

In de Zuidvleugel ligt een grote woningbouwopgave. Tot 2040 moeten er in dit gebied nog ongeveer 280.000 woningen worden bijgebouwd en ongeveer 220.000 woningen worden vervangen. De extra woningvraag concentreert zich voor meer dan de helft (55%) in het gebied rond Den Haag. Ook in de regio Rotterdam en het gebied rond Leiden slaat een aanzienlijk deel van de uitbreidingsopgave neer (respectievelijk 20% en 10%).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden, werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt voor bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau, in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro hebben betrekking op onder meer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

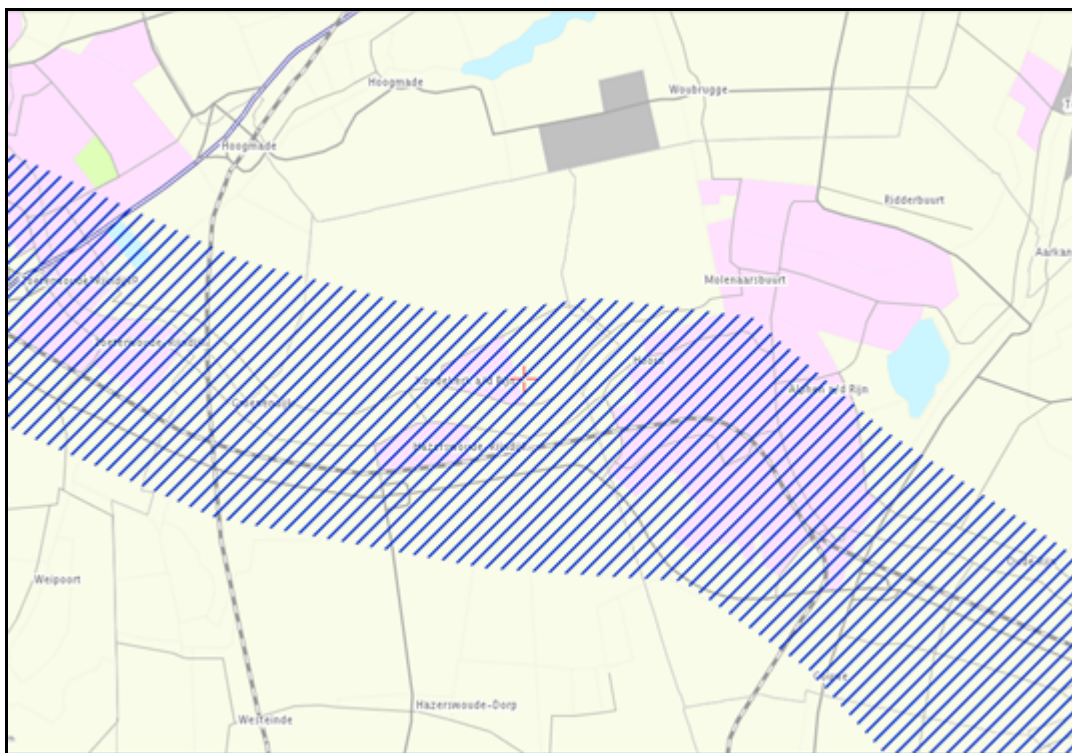
Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's.

Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer de ecologische hoofdstructuur (EHS), radarverstoringgebieden, militaire terreinen, erfgoederen van uitzonderlijke universele

waarde, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

Het plangebied is op kaart 9 bij artikel 2.13 lid 2 van het Barro aangewezen als onderdeel van de Romeinse Limes, een 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde'. Een uitsnede van de begrenzing van de Limes is weergegeven op onderstaande afbeelding.

Volgens bijlage 10 bij artikel 2.13 lid 3 van het Barro zijn de volgende kernkwaliteiten van belang voor de Romeinse Limes: “De unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici), grafvelden, scheepswrakken en de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens.”. In de planregels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van de deze waarden (zie ook § 5.8).



Afbeelding 7: Globale begrenzing Limes (bron: Barro).

Volgens artikel 2.13 lid 4 van het Barro dienen provincies de beschreven kernkwaliteiten verder uit te werken. Daarnaast dienen de provincies in hun verordening regels op te nemen ten behoeve van instandhouding en bescherming van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gesteld, dat in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een stedelijke ontwikkeling wordt omschreven als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Omdat het hier gaat om de realisatie van woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder. Omdat deze toetsing eveneens volgt uit de provinciale Verordening

Ruimte, wordt verwezen naar § 4.2. Voor de overige aspecten wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied geen strijdigheid vertoont met het nationale beleid.

4.2

Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

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. 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.

Het plangebied is buiten het in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (thans) aangemerkte bestaande stads- en dorpsgebied, maar met het plan wordt voldaan aan de wens van de provincie voor verdichting, concentratie en gewenste ruimtelijke kwaliteit. Het woningbouwprogramma maakt deel uit van de regionale woonvisie. Tevens is in hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan gemotiveerd dat in het plan rekening is gehouden met de randvoorwaarden voor klimaat, lucht, geluid, externe veiligheid, bodem, ondergrond en energie. Dit bestemmingsplan sluit daarmee aan op het provinciaal beleid.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

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

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de "Woonvisie 2011 - 2020 Provincie Zuid-Holland" vastgesteld. De woningbehoefte is als gevolg van economische, politiek-bestuurlijke, demografische en technische ontwikkelingen aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht om voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Passend betekent dat:

- voldoende woningen die aansluiten bij de sociaaleconomische situatie van bewoners, zo mogelijk ook voor een volgende levensfase (levensloopbestendig);
- woonmilieus passend bij de wensen van bewoners, bijvoorbeeld qua bereikbaarheid, voorzieningen, levensloopbestendigheid, dichtheid, relatie met groen;

- woningen en woonmilieus die duurzaam zijn;
- woonmilieus die passen binnen de ruimtelijke visie.

De provincie streeft ernaar dat de vraag naar en het aanbod van woningen in Zuid-Holland in balans is. Daarbij is een passend woningaanbod voor iedereen van belang. Toevoegingen en impulsen dienen bij te dragen aan een verbetering van de leefbaarheid. Aan de hand daarvan zijn in de visie vijf ambities geformuleerd:

- regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De realisatie van woningen past binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid, aangezien de woningen worden gerealiseerd op een goed bereikbare locatie, aansluitend op de bebouwde kom van Hazerswoude-Rijndijk en in de directe nabijheid van de in de toekomst beoogde realisatie van een station voor hoogwaardig openbaar vervoer. Algemeen kan dan ook worden gesteld dat het voornemen past binnen het provinciaal beleid, hetgeen ook is bekrachtigd met het ondertekenen van de bestuursovereenkomst tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en de Provincie Zuid-Holland inzake het Hoogwaardig Openbaar Vervoernet (HOV-net) op 7 februari 2013, waarmee de ontwikkeling van Westvaartpark kon worden opgestart.

Dat neemt echter niet weg dat het plan moet voldoen aan artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening ruimte; de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder is een nadere detaillering van de ladder zoals het Rijk die hanteert, waarbij moet worden aangetoond dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, passend is ontsloten en voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit.

Westvaartpark is opgenomen in de regionale planlijst bij de woonagenda Holland Rijnland, die Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij brief van 3 november 2015 hebben aanvaard (zie paragraaf 4.3). Tevens maakt de ontwikkeling deel uit van de regionaal afgestemde transformatievisie voor de Oude Rijnzone. Hiermee is de woningbehoefte en regionale afstemming afdoende gemotiveerd.

Hoewel de locatie nog onbebouwd is en daarmee niet is aangemerkt als 'bestaand stads- en dorpsgebied' in de zin van artikel 2.1.1 lid 2 van de Verordening ruimte, vormt het plangebied vanwege zijn centrale ligging, aansluitend op de bebouwde kom van Hazerswoude-Rijndijk en de uitstekende bereikbaarheid een uitstekende transformatielocatie voor woningbouw. Dit ook met het oog op de beoogde realisatie van een extra station aan de spoorlijn Woerden-Leiden in de directe nabijheid van het plangebied.

Met het oog op artikel 2.2.1 van de Verordening, vormt Westvaartpark een inpassingsplan en daarmee een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Voor de ontwikkeling is een integraal beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd voor een woonmilieu, waarbij de bestaande structuren nauwelijks veranderen en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Het plan voldoet daarmee aan de regels van lid 3 van artikel 2.2.1 van de verordening Ruimte 2014.

4.3 *Regionaal beleid*

Regionale Woonagenda Holland Rijnland

De regionale Woonagenda Holland Rijnland is een uitwerking van de op 9 juli 2014 door de Provinciale Staten vastgestelde Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Het is een leidraad, zodat gemeenten binnen Holland Rijnland optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt.

Bij de woonagenda is een planlijst met alle (bestemmings)plannen voor woningbouw opgenomen. Westvaartpark is opgenomen in de regionale planlijst bij de woonagenda Holland Rijnland, die Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij brief van 3 november 2015 hebben aanvaard. Voor Rijnpark is de behoefte aan en de regionale afstemming afdoende gemotiveerd.

Transformatievisie Oude Rijnzone

De Oude Rijnzone heeft binnen het Groene Hart een speciale status verkregen. Het gaat om het gebied langs de Oude Rijn tussen Leiden en Bodegraven. De Oude Rijnzone is door de provincie Zuid-Holland in samenspraak met het rijk aangewezen als transformatiezone. In deze zone worden nieuwe woon- en werkgebieden ontwikkeld, bestaande bedrijfslocaties geherstructureerd en de water- en natuurkwaliteiten versterkt. Daarnaast moet de bereikbaarheid van het gebied worden verbeterd.

De transformatievisie heeft betrekking op het gehele gebied langs de Oude Rijn tussen Leiden en Bodegraven. Een deel van de visie heeft betrekking op het grondgebied van het plangebied. Het plangebied valt binnen het deelgebied Zoeterwoude/Hazerswoude-Rijndijk en het deelgebied Alphen-West/ Rijnwoude-Oost.

De visie bevat de volgende doelstellingen:

- Versterken groenblauwe kwaliteit
Dit betreft niet alleen natuur en water, maar ook landschap, recreatie en cultuurhistorie. Het versterken van de verbindingen (zowel visueel als functioneel) van de Oude Rijnzone met het omliggende Groene Hart is hierin een belangrijke opgave.
- Herstructurering en transformatie
Het gebied is tamelijk versnipperd, waarbij de ruimte zeer gemengd en hier en daar rommelig wordt gebruikt. Hierdoor wordt de kwaliteit van het gebied niet optimaal benut. Herstructurering en transformatie van verouderde bedrijventerreinen moet leiden tot kwaliteitsverbetering en ruimtewinst.
- Nieuwe locaties voor wonen en werken
Binnen de Oude Rijnzone is er ruimte voor kleinschalige verstedelijking. Hiermee wordt invulling gegeven aan de regionale opvangtaak van de Oude Rijnzone voor woningzoekenden uit het Groene Hart.
- Benutten van en investeren in infrastructuur
De RijnGouweLijn biedt goede kansen tot verstedelijking; dat heeft invloed op de mobiliteit. Daarnaast kent het gebied nu al mobiliteitsknelpunten, die naar verwachting in de toekomst toenemen. De Transformatievisie moet zicht bieden op wenselijke investeringen in de infrastructuur. Na het stopzetten van het project RijnGouwelijn heeft de provincie het project HOV-net opgestart.



Afbeelding 8: Transformatiezone Oude Rijnzone (2007).

Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

Alphen aan den Rijn heeft net als de andere deelnemende gemeenten van de Omgevingsdienst West Holland het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) vastgesteld. Het beleidskader is een hulpmiddel om de ruimtelijke kwaliteit van ontwikkelingen te verhogen. Het gaat niet alleen in op typische milieuaspecten als energie en duurzaam bouwen, maar ook op sociale duurzaamheid (bijvoorbeeld levensloopbestendig wonen) en economische duurzaamheid (bijvoorbeeld minder herstructureren in de toekomst betekent kostenbesparing voor de gemeente). Door middel van een aanpak verdeeld in de drie fasen van een ontwikkelingsproject (voorbereiding, ontwikkeling en realisatie) en een regionale ambitietabel, kan een duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling tot stand komen. Het beleidskader geeft aan welke vragen in welke fase aan de orde moeten komen om een hoog kwaliteitsniveau van een plan te waarborgen.

Bestuursconvenant Oude Rijnzone

De 'Transformatievisie Oude Rijnzone' uit 2007 leidde in eerste instantie tot ondertekening van een Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone op 27 november 2008. In juli 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met de toetreding van de gemeente Rijnwoude tot de Gemeenschappelijke Regeling 'De Oude Rijnzone'. In november 2012 heeft het algemeen bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling 'De Oude Rijnzone' het Ontwikkelstrategiekader 2012 vastgesteld. Hierin zijn afspraken over programmering, fasering en financiering van de diverse clusters vastgelegd.

De op te stellen clusterovereenkomsten geven de kaders aan waarbinnen de gemeente de uitvoering ter hand gaat nemen en welke externe financiële middelen hiervoor van de Gemeenschappelijke Regeling 'De Oude Rijnzone' kunnen worden ontvangen. De afspraken uit 2008 hadden betrekking op diverse ontwikkelclusters, waaronder het cluster "Rijnwoude Wonen en Groen", waartoe zowel woongebied Oostvaartpark als Westvaartpark behoren. De ontwikkeling van het Oostvaartpark is voor onbepaalde tijd uitgesteld. De ontwikkeling van het Westvaartpark is met het ondertekenen van de bestuursovereenkomst tussen de gemeente en de Provincie Zuid-Holland inzake het Hoogwaardig Openbaar Vervoernet (HOV-net) op 7 februari 2013 door de gemeenteraad, weer opgestart. Daarna is besloten om de ontwikkeling met een eigen bestemmingsplanprocedure mogelijk te maken.

Conclusie regionaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De ontwikkeling van het Westvaartpark is in lijn met de doelstellingen uit de Transformatievisie Oude Rijnzone en het ondertekende bestuursconvenant voor de

ontwikkeling van de Oude Rijnzone. Met het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is rekening gehouden bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan.

4.4 Gemeentelijk beleid

Sinds 1 januari 2014 is de gemeente Rijnwoude opgegaan in de nieuwe gemeente Alphen aan den Rijn. Het hieronder vermelde beleid is nog altijd geldend in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Samengestelde structuurvisie Rijnwoude 2020 (2008)

Op grond van de Wro zijn gemeenten verplicht om voor hun grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. De gemeente Rijnwoude heeft er voor gekozen om de bestaande visies te bundelen en in één document op te nemen. Opgenomen zijn de Structuurvisie Rijnwoude 2020, Van droom naar daad (2005) en een uitsnede van gebieden uit de Transformatievisie Oude Rijnzone (2007). Aan de structuurvisie is verder een uitvoeringsparagraaf toegevoegd. De Structuurvisie Rijnwoude 2020; van droom naar daad uit 2005 is hiermee Wro- en vooral ook GREX-proof gemaakt. De structuurvisie is op 11 december 2008 vastgesteld.

De hoofdkeuzen uit de 'Structuurvisie Rijnwoude 2020; van droom naar daad' zijn nog steeds actueel. De hoofdkeuzen voor de gemeente zijn:

- Rijnwoude 'Dorpen tussen steden' - versterken dorpse kwaliteiten en niet (visueel) vastgroeien aan de nabijgelegen stedelijke gebieden en Ontwikkelen Oude Rijnzone vanuit kwaliteiten.
- Rijnwoude een complete, leefbare gemeente van subregionaal niveau - versterking van het bestaande voorzieningencentrum, Hazerswoude-Rijndijk als hoofdvoorzieningencentrum Rijnwoude, versterken structuur Hazerswoude-Dorp en Benthuisen aan het Bentwoud.
- Verschil ontwikkelingsmogelijkheden 'grasland' en 'akkerland' - behouden en versterken graslandschap en geleidelijke transformatie akkerland.

Woonvisie Rijnwoude 2005-2020 'Wonen in de tuin van de Randstad'

De druk van steden in de regio, bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Oude Rijnzone, was voor de gemeente Rijnwoude aanleiding om een woonvisie op te stellen. Op 22 september 2005 is deze vastgesteld door de raad. Eind 2012 is de woonvisie geactualiseerd.

De gemeente heeft verantwoordelijkheden voor een goed functionerende woningmarkt. De afgelopen jaren is het besef gegroeid dat goed inspelen op de 'vraag' bepalend is voor een goed werkende woningmarkt. Meer dan ooit blijkt de 'markt' (de vraag) te dicteren.

De gemeente heeft hierin vooral een faciliterende en regisserende rol. Zij heeft verantwoordelijkheid voor een betere afstemming tussen vraag en aanbod, in het bijzonder voor groepen die dit niet op eigen (economische) kracht kunnen. De uitvoering is in handen van autonome marktpartijen (corporaties, beleggers, ontwikkelaars). Sturing geven aan de gewenste ontwikkelingen vraagt derhalve een subtiel samenspel tussen gemeente en marktpartijen. Op grond van haar woonvisie onderneemt de gemeente de volgende activiteiten.

- Stimuleren: rol van de gemeente is initiëren van nieuwe ontwikkelingen en voldoende keuzemogelijkheden (variëteit). De gemeente stimuleert partijen dat zij vanuit hun verantwoordelijkheden bijdragen aan de uitvoering.

- Situeren: de gemeente heeft kennis en overzicht van het netwerk van partijen en bestaande initiatieven. Hierdoor is zij in staat een integrale afweging te maken.
- Steun creëren: de gemeente zorgt voor (blijvend) draagvlak voor het beleid bij betrokken organisaties. Deze organisaties zullen immers het beleid moeten uitvoeren. Dan is draagvlak bij hen essentieel.
- Sturen: de gemeente gebruikt haar beschikbare instrumenten (waaronder vergunningen en subsidies) om ontwikkelingen te sturen.
- Samenwerken: de gemeente is partner van marktpartijen bij ontwikkelingen. Zij helpt de gewenste ontwikkelingen van de grond te komen en ondersteunt zo partijen bij het realiseren van hun ondernemingsdoelen.

Tot 2020 zijn er in het gebied van de voormalige gemeente Rijnwoude 85 woningen per jaar nodig om de groei in autonome woningbehoefte op te kunnen vangen. Om het tekort van afgelopen jaren op te vangen zijn 30 extra woningen per jaar haalbaar.

Tevens wordt gestuurd op kwaliteit. Dit om de doorstroming op gang te kunnen brengen. Starters en senioren krijgen de prioriteit, waarbij de gemeente inzet op een sluitend aanbod van wonen, zorg en welzijn op kern- en of wijkniveau.

Nota parkeernormen

Voor het plangebied geldt momenteel het zogenaamde 'Parapluplan Parkeren' waarin wordt verwezen naar de parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014 gemeente Alphen aan den Rijn', zoals door de gemeenteraad op 28 mei 2015 is vastgesteld. De regeling zal één op één worden opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan voor Westvaartpark. De beleidsregels worden regelmatig bijgesteld en zijn van toepassing op zowel auto- als fietsparkeren. Dat biedt de nodige flexibiliteit in het parkeerbeleid, zonder dat bestemmingsplannen daarvoor gewijzigd moeten worden. De beleidsregels parkeernormen bevatten het te doorlopen stappenplan rondom het bepalen van de parkeerbehoefte, de te hanteren parkeernormen en de spelregels over parkeren op eigen terrein. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Tevens bevatten de Beleidsregels spelregels voor de afmetingen van parkeerplaatsen die afgestemd moeten zijn op gangbare motorvoertuigen. Tenslotte bevatten de beleidsregels ook de mogelijkheid om van de parkeernormen af te wijken.

Duurzaamheidsagenda

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente voor 2011-2014 is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden", die door de raad op 15 december 2011 is vastgesteld. Deze agenda vervangt het Milieubeleidsplan 2003-2010. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, als ook het klimaat en energietoepassing.

Nota Externe Veiligheid 2011

In 2011 heeft de gemeente de nota Externe Veiligheid opgesteld. In de nota zijn uitgangspunten vastgesteld die moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan of beheersverordening. De nota geeft weer welke risico's op het gebied van gevaarlijke stoffen er zijn binnen de gemeente, welke streefbeelden en ambities er bestaan en hoe er wordt omgegaan met het verantwoorden van risico's. Daarnaast staan er uitvoeringsacties in genoemd.

De streefbeelden voor externe veiligheid voor de gemeente zijn:

- De gemeente (en regio) streeft niet naar een maximaal, maar naar een optimaal niveau van veiligheid.
- De te hanteren normstelling voor externe veiligheid is afhankelijk van de gebruiksfunctie van een gebied.
- Risicovolle bedrijven worden geclusterd op speciaal daarvoor aangewezen industrieterreinen.
- Het nationale belang van het transport van gevaarlijke stoffen gaat boven het regionale belang van veiligheid en ruimtelijke ordening.
- De gemeente neemt een besluit over de routing van gevaarlijke stoffen.
- Geen LPG-tankstations in de woonomgeving.
- Bedrijven zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor veiligheid.
- Inwoners en bedrijven worden adequaat en met regelmaat geïnformeerd over risico's.

Voor het plangebied is van belang dat de N11 en de N209 worden gebruikt als route voor gevaarlijke stoffen. De N11 is onderdeel van het Basisnet Weg voor het vervoer van route plichtige stoffen. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft geen beleid voor routing. De spoorweg is geen route voor gevaarlijke stoffen. De Oude Rijn wordt sporadisch gebruikt voor gevaarlijke stoffen, maar dit is van geringe betekenis. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Gemeentelijk monumentenbeleid

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten tot invoering van gemeentelijk monumentenbeleid. Eén van de onderdelen van het besluit betrof het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van monumenten in bestemmingsplannen, waaronder ook de gebruiksmogelijkheden voor gemeentelijke monumenten. In het vierde kwartaal van 2012 is een start gemaakt met de aanwijzing van de eerste tranche van 10 gemeentelijke monumenten.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Voorliggend bestemmingsplan houdt rekening met de kwaliteiten van de Oude Rijnzone door bijvoorbeeld cultuurhistorische elementen en doorzichten te beschermen, onder ander via het voor het plan opgestelde beeldkwaliteitsplan.

5. OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

5.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap beheert zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau. Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het “Waterbeheerplan 5: Waardevol Water”. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het beheersgebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Dit bestemmingsplan maakt primair de realisatie van maximaal 300 woningen mogelijk met bijbehorende voorzieningen (zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, openbare ruimten en dergelijke). Ten behoeve van deze ontwikkeling is een watertoets³ opgesteld. Deze paragraaf betreft een samenvatting hiervan.

Binnen het plangebied zijn momenteel diverse watergangen aanwezig. Deze zullen grotendeels gedempt moeten worden; het te dempen oppervlak dient één op één gecompenseerd te worden. Omdat het plangebied momenteel ook grotendeels onverhard is, leidt de bouw van de beoogde ontwikkeling ook tot een toename van het verhard oppervlak. Ook dit leidt tot een compensatieopgave. Op grond van de beleidsregels van het hoogheemraadschap dient in het plangebied minimaal zo’n 12.591 m² aan oppervlaktewater aanwezig te zijn. De beoogde ontwikkeling leidt tot de aanleg van circa 11.526 m² aan nieuw oppervlaktewater. Daarnaast blijft circa 1.449 m² aan huidig oppervlaktewater behouden. Na realisatie van het woningbouwproject Westvaartpark is in het plangebied dus zo’n 12.975 m² aan oppervlaktewater aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde watercompensatie-eis.

In het plangebied worden diverse nieuwe watergangen en –partijen aangelegd. Dit wordt uitgevoerd als een aaneengesloten watersysteem, zodat sprake is van een goede doorstroming en doorspoelbaarheid. Daar waar nodig zal gebruik worden gemaakt van duikers, waarbij voldaan wordt aan de eisen die hieraan gesteld worden. Reeds aanwezige duikers worden daar

³ Ingenieursbureau Land, Watertoets Westvaartpark Hazerswoude-Rijndijk, oktober 2018, projectnummer 77533.

waar noodzakelijk aangepast. Het is niet wenselijk dat de watergang ten oosten van het perceel Rijndijk 113-115 bij het nieuwe systeem wordt betrokken. Deze watergang maakt namelijk onderdeel uit van een ander peilgebied en wordt gescheiden door een waterkering.

Door realisatie van het woningbouwplan Westvaartpark neemt ook de droogweerafvoer toe. De totale belasting op het gemeentelijk rioolstelsel bedraagt zo'n 90 m³ per dag. Het hemelwater maakt hier geen onderdeel van uit, aangezien deze wordt losgekoppeld van het huishoudelijk afvalwater. De ondiepe grondwaterstanden in combinatie met een aanwezige slecht waterdoorlatende deklaag maakt infiltratie van het hemelwater niet goed mogelijk. Daarom zal het hemelwater zoveel mogelijk oppervlakkig worden afgevoerd richting de omliggende watergangen. Hierbij is het overigens van belang dat geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag optreden. Emissie van vervuilende stoffen dient dan ook voorkomen te worden.

De grondwaterstanden in het plangebied kunnen dicht op het maaiveld staan. Dit kan problemen geven voor de benodigde ontwateringsdiepte voor de geplande woningbouw. Een verlaging van het peil is niet gewenst door het mogelijk extra aantrekken van kwel en het versnellen van bodemdaling. De benodigde ontwateringsdiepte kan wel worden bereikt door ophoging van het maaiveld. Vanwege de variërende maaiveldhoogtes zal dit per woonvlak nader beschouwd moeten worden. Omdat de slootafstand door de beoogde ontwikkeling wordt vergroot, zal de ontwateringsdiepte worden verkleind. Voor percelen breder dan 80 meter is drainage verplicht.

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied bevindt zich een regionale waterkering. De delen van deze waterkering (inclusief bijbehorende kern- en beschermingszone) die in het plangebied liggen, zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De woningbouwontwikkeling Westvaartpark ligt grotendeels buiten deze dubbelbestemming. Uitzondering vormt het meest noordelijk bestemmingsvlak 'Wonen'. Op grond van de opgenomen dubbelbestemming dient voorafgaand aan een eventuele woningbouwontwikkeling eerst een schriftelijk advies bij het hoogheemraadschap aangevraagd te worden. Daarmee wordt de waterkerende functie van dit dijklichaam beschermd.

Om te mogen bouwen in de waterkering en om bestaande sloten te mogen dempen is een vergunning van het hoogheemraadschap benodigd. Deze zullen worden aangevraagd, zodra ook de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen worden aangevraagd.

Conclusie

Het bestemmingsplan betreft de realisatie van een nieuwe woonwijk, waarbij dit bestemmingsplan een directe bouwtitel biedt voor 300 woningen. Uit de uitgevoerde watertoets blijkt, dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het aanwezige watersysteem. Het aspect water staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.2

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van "het groene boekje". De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat

milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Op grond van de geldende bestemmingsplannen “Van Rijksweg 11 tot Rijn” en “Watertoren e.o.” kunnen in de omgeving van het plangebied activiteiten aanwezig zijn die op grond van de VNG-uitgave beschikken over een hindercontour. Het gaat hierbij om:

- bestemming ‘Bedrijf’ op het perceel Rijndijk 109, waar bedrijf- en opslagactiviteiten tot ten hoogste categorie 2 zijn toegestaan;
- bestemming ‘Gemengd’ op het perceel Rijndijk 119-119A, waar kantoren, opslag- en stallingsactiviteiten en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan;
- bestemming ‘Bedrijf’ op het perceel Rijndijk 121, waar bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste categorie 2 zijn toegestaan;
- bestemming ‘Bedrijf’ op het perceel Rijndijk 131, waar een waterwinbedrijf is toegestaan;
- bestemming ‘Bedrijf’ op de percelen Rijndijk 141 en Willem Kloosterstraat 68-70, waardoor deze gronden gebruikt mogen worden voor een reparatiebedrijf in koelapparatuur en compressoren;
- bestemming ‘Gemengd’ op de percelen Potgieterlaan 10A -10I, waar maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening zijn toegestaan.

In nagenoeg alle gevallen betreffen het hier activiteiten die behoren tot ten hoogste categorie 2. Deze inrichtingen beschikken over een hindercontour van ten hoogste 30 meter. Alleen het genoemde reparatiebedrijf in koelapparatuur en compressoren en het waterwinbedrijf worden op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als zijnde een categorie 3.1-inrichting. De hindercontour rondom deze inrichtingen bedraagt 50 meter. Voor nagenoeg alle genoemde inrichtingen geldt, dat aan de gestelde hindercontour voldaan wordt. Alleen voor de bedrijfsactiviteiten op het perceel Rijndijk 109 geldt, dat niet voldaan wordt aan de van toepassing zijnde hindercontour van 30 meter. De kortste afstand tussen deze bedrijfsactiviteiten en de beoogde woningen bedraagt namelijk zo’n 15 meter. Desondanks wordt deze kortere afstand acceptabel geacht, aangezien aan de oostzijde van het bedrijfsp perceel reeds een woning van derden op kortere afstand staat en deze woning bepalend is voor de bedrijfsmogelijkheden. Daarnaast wordt een categorie 2-inrichting ook als passend in een woonomgeving ervaren, daar in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan “Van Rijksweg 11 tot Rijn” wordt gesteld dat dergelijke inrichtingen relatief weinig overlast voor de omgeving veroorzaken.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de in de omgeving aanwezige hinder veroorzakende activiteiten niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Gesteld wordt, dat het aspect ‘milieuzonering’ geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige (spoor)wegen. Vandaar dat ten aanzien van deze bronnen een akoestisch onderzoek⁴ is uitgevoerd. Omdat de beoogde woningen niet in een geluidszone liggen van een gezoneerd industrieterrein of binnen de geluidscontouren van een vliegveld, wordt op deze bronnen niet nader ingegaan.

Wegverkeerslawaai

De beoogde woningen bevinden zich binnen de geluidszone van de volgende wegen: N11, Gemeneweg, Rijndijk en Hondsdijk. Uit de rekenresultaten blijkt, dat alleen de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Hondsdijk ter hoogte van de beoogde woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Voor de Gemeneweg en de Rijndijk geldt, dat de hoogst berekende geluidsbelasting 59 respectievelijk 52 dB bedraagt. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar dit geldt niet voor de maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijke wegen. Deze bedraagt namelijk 63 dB.

Voor de N11 is een maximale geluidsbelasting van 56 dB berekend, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Omdat de N11 een buitenstedelijke weg betreft, geldt hier een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Ook deze waarde wordt overschreden. Deze overschrijding vindt echter plaats ter hoogte van slechts één van de op de verbeelding opgenomen bestemmingsvlakken 'Wonen'. Voor alle andere bestemmingsvlakken geldt, dat de berekende geluidsbelasting 53 dB of minder bedraagt.

Ook de nieuwe ontsluitingsweg is in het akoestisch onderzoek doorgerekend. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 52 dB. Omdat deze weg wordt ingericht als een 30 km/h-weg, betreft het geen gezoneerde weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het vaststellen van een hogere waarde is hier niet mogelijk. Gerelateerd aan de waarden uit de Wet geluidhinder is sprake van een geluidsbelasting die ruim onder de maximale ontheffingswaarde ligt. Gesteld wordt, dat de geluidsbelasting van deze weg niet leidt tot een akoestisch onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Naast de akoestische gevolgen van de bestaande wegen op de nieuw te bouwen woningen is in het akoestisch onderzoek ook aandacht besteed aan de omgekeerde werking: de akoestische gevolgen van de verkeerstoename als gevolg van het bouwplan op de bestaande woningen. Hoewel incidenteel sprake is van een toename, blijkt uit de rekenresultaten dat gemiddeld gezien op alle representatieve woningen sprake is van een afname van de geluidsbelasting (-1,1 dB) vanwege de Gemeneweg en een zeer geringe toename (+0,5 dB) vanwege de Rijndijk. De maximale toename vanwege de Gemeneweg is het hoogst ter plaatse

⁴ Buro Bouwfysica, Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaai bouwvlakgrenzen bestemming wonen "Westvaartpark, Hazerswoude - Rijndijk", december 2018, referentie 17249.03.

van de woningen aan de Potgieterlaan 2-6K en bedraagt 2 dB. De maximale afname bedraagt circa 4 dB (woningen Guido Gazellestraat 47-53). Voor de Rijndijk bedraagt de maximale toename circa 1 dB.

Spoorweglawaaai

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich het spoortraject tussen Alphen aan den Rijn en Leiden. Het railverkeer op dit spoortraject veroorzaakt een maximale geluidsbelasting van 65 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt daarbij overschreden; dit geldt niet voor de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

De verwachting is echter dat de spoorlijn in de toekomst intensiever wordt benut (verdubbeling). Daarnaast is het de bedoeling dat nabij het plangebied een station gerealiseerd wordt. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn deze wijzigingen doorgerekend. Een verdubbeling van het gebruik leidt tot een toename van 3 dB. Een dergelijke toename past binnen de bestaande, vergunde geluidsruimte. Daarnaast leidt de aanleg van een station tot een verlaging van de rijsnelheid. In het algemeen geldt voor modern schijfgeremd reizigersmaterieel dat deze minder geluid emitteren bij lagere snelheid dan bij hoge snelheid. De aanleg van een station leidt in dat geval niet tot een toename van de geluidsbelasting. Bovendien biedt het bestaande geluidproductie plafond voldoende ruimte om een eventuele toename van geluid op te vangen.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat zowel vanwege het weg- als het spoorwegverkeer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Omdat het treffen van geluidswerende voorzieningen vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet doelmatig is, dient voor de realisatie van de voorziene woningen een ontheffing van de Wet geluidhinder verkregen te worden. Omdat het verkeer op de Gemeneweg en op het spoortraject van Alphen aan den Rijn naar Leiden een geluidsbelasting veroorzaakt die meer dan 5 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moet voor deze woningen sprake zijn van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Omdat niet voor elke woning aan deze voorwaarden voldaan kan worden, is het treffen van aanvullende maatregelen noodzakelijk. Deze voorwaarden kunnen in het besluit hogere grenswaarden worden opgenomen. In artikel 10.2.1 van de planregels van dit bestemmingsplan is vastgelegd, dat voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden. Daarmee is het treffen van de benodigde maatregelen ook vastgelegd. Voor één van de bestemmingsvlakken geldt dat de gevels aan de zuidzijde als 'doof' moeten worden uitgevoerd. Ook deze verplichting is met een aanduiding op de verbeelding vastgelegd.

Voor de geluidsbelasting op de bestaande woningen geldt, dat een toename van 1 dB voor een normaal horend persoon niet hoorbaar is en dus niet leidt tot een wezenlijke verandering van de situatie. Een toename van 2 dB kan niet zonder meer gekwalificeerd worden als akoestisch niet relevant. Om de toename van de geluidsbelasting langs de Gemeneweg te beperken, wordt geadviseerd om een stiller wegdek toe te passen. Hiermee blijft de toename beperkt tot maximaal 1 dB, waardoor het akoestisch woon- en leefklimaat van de bestaande omgeving niet merkbaar verslechtert.

Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

5.4 **Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, die zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde planen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn primair maximaal 300 woningen voorzien. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als *niet in betekenende mate* beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

De achtergrondconcentratie NO₂ ligt volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2020 tussen de 14 en 18 µg/m³. In 2030 bedraagt deze concentratie een waarde tussen 10 en 12 µg/m³. Voor PM₁₀ zijn de grenswaarden in 2020 volgens deze kaart gelegen tussen 18 en 20 µg/m³; in 2030 is dat een concentratie die minder dan 18 µg/m³ bedraagt. De achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt in 2020 circa 10 tot 12 µg/m³; in 2030 ligt deze concentratie onder de 10 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de beoogde ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden liggen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 **Externe veiligheid**

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Uit een uitgevoerde quickscan externe veiligheid⁵ blijkt, dat in de omgeving van het plangebied diverse risicobronnen aanwezig zijn. Het betreffen diverse transportroutes van gevaarlijke stoffen, namelijk over de wegen N11 en N209, de spoorlijn Woerden – Leiden, enkele buisleidingen en enkele inrichtingen. Het plangebied ligt daarbij niet binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van de aanwezige spoorlijn en risicovolle inrichtingen. Voor deze risicobronnen geldt, dat een verdere verantwoording niet noodzakelijk is.

De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour behorende tot de wegen N11 en N209, alsmede het bijbehorende plasbrandaandachtsgebied, strekken zich ook niet tot over het plangebied uit. Op basis van de vuistregels uit het HART blijkt dat de invloed van het woningbouwplan Westvaartpark op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt hoeft te worden. Wel dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Voor de N209 is ook een beperkte groepsrisicoverantwoording noodzakelijk.

Het plangebied bevindt zich (deels) binnen het invloedsgebied van enkele buisleidingen. Vandaar dat een nader onderzoek⁶ naar deze leidingen is uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat voor de buisleidingen A-515-deel-1 en A803-deel-1 geen sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ter hoogte van het plangebied. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico blijkt dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van de hoogte van het groepsrisico voor buisleiding A-515-deel-1, ter hoogte van het plangebied. Voor deze buisleiding geldt dat de oriëntatiewaarde en de $0,1 \times$ oriëntatiewaarde van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná realisatie van het woningbouwproject Westvaartpark niet wordt overschreden. Voor buisleiding A-803-deel-1 wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen groepsrisico berekend. Geconcludeerd wordt, dat het transport van gevaarlijke stoffen door de buisleidingen geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing en uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Wel is een verantwoording van het groepsrisico benodigd. Hiervoor wordt verwezen naar de opgestelde notitie verantwoording groepsrisico⁷, die als bijlage aan deze toelichting is gevoegd. Daarnaast is door de veiligheidsregio een advies⁸ uitgebracht, dat eveneens als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan het advies van de veiligheidsregio.

5.6 Elektromagnetische velden

De minister van VROM heeft bij brief van 3 oktober 2005 (en nader verduidelijkt in 2008) een voorzorgsbeleid geformuleerd. Hierin wordt geadviseerd om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat nieuwe situaties ontstaan, waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan $0,4 \mu\text{T}$.

⁵ WINDMILL, Quickscan externe veiligheid Westvaartpark Alphen aan den Rijn, januari 2019, rapportnummer WND539-0001-EV-v2.

⁶ WINDMILL, Externe veiligheid buisleidingen Westvaartpark Alphen aan den Rijn, januari 2019, rapportnummer WND539-0001-CAR-v2.

⁷ WINDMILL, Notitie Verantwoording groepsrisico Westvaartpark Alphen aan den Rijn, januari 2018, kenmerk WND539-0001-VGR-v2.

⁸ VRHM-advies concept-ontwerpbestemmingsplan Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk, 14 juni 2019, kenmerk UIT-2019-083330.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de 380 kV-hoogspanningsverbinding Bleiswijk – Vijfhuizen. Daarnaast wordt het plangebied in de noordwesthoek doorsneden door een nog niet in bedrijf zijnde ondergrondse 150 kV-verbinding. Vandaar dat onderzocht⁹ is of rondom de aanwezige hoogspanningsverbindingen sprake is van een 0,4 µT-zone. Uit de resultaten blijkt dat alleen rond de bovengrondse hoogspanningslijn sprake is van een zone waar de jaargemiddelde magneetveldsterkte gelijk is aan of groter is dan 0,4 µT. Binnen deze zone zijn geen woningen en tuinen voorzien. Daarmee wordt aan het advies van het ministerie van VROM voldaan.

5.7

Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Landbodem

Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat het wenselijk is om in het onderzoeksgebied drie verschillende deellocaties te hanteren:

- A. De locaties waar tijdens de terreininspectie puin is aangetroffen, of waarbij vermoed wordt dat deze puinhoudend kunnen zijn. Deze locaties, elf in totaal, worden als asbestverdacht beschouwd; ook zijn deze locaties verdacht op het aantreffen van verhoogde gehalten van chemische parameters.
- B. De in het onderzoeksgebied aanwezige gedempte sloten. Ook hier kunnen verhoogde gehalten van enkele onderzoeksparameters worden aangetroffen. Indien puin aanwezig is, zijn de sloten ook asbestverdacht.
- C. Het overige deel van het onderzoeksgebied. Hier zijn geen ernstige verontreinigingen te verwachten, al kunnen mogelijk verhoogde gehalten van enkele parameters voorkomen.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in april/mei 2018, waarbij in het onderzoeksgebied een groot aantal boringen is verricht. De diepte varieert van 0,5 tot circa 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Dertien boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in het onderzoeksgebied de bodem op enkele plaatsen verontreinigd is. Zo overschrijdt ter plaatse van één van de gedempte sloten het aangetoonde PAK-gehalte de tussenwaarde. Deze verontreiniging wordt gelinkt aan de aanwezigheid van een houten paal in de bodem, die mogelijk bewerkt is met carbolineum. Verder zijn verspreid

⁹ Petersburg Consultants, Magneetveldzone Westvaartpark te Hazerswoude-Rijndijk, januari 2019, referentie DB184400-R01.

¹⁰ Ingenieursbureau Land, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Westvaartpark Hazerswoude-Rijndijk, augustus 2018, projectnummer 77533.

over het onderzoeksgebied in de boven- en ondergrond overschrijdingen van de achtergrondwaarde voor enkele metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetroffen. Op basis van indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de matig puinhoudende bovengrond van zowel het dijkje (A4) als het voormalige pad (A7) en de sliblaag in gedempte sloten 3 en 4 (B3 en B4) beoordeeld als 'klasse industrie'. De boven- en ondergrond van de rest van het onderzoeksgebied wordt geclassificeerd als 'klasse wonen'.

Ook in het grondwater zijn verontreinigingen aangetroffen. Verspreid over het onderzoeksgebied zijn concentraties barium, nikkel, zink, kobalt en naftaleen boven de streefwaarde aangetoond.

Uit het asbestonderzoek blijkt, dat het asbestverdachte plaatmateriaal ter plaatse van deellocatie A2 asbesthoudend is (12,5% chrysotiel). Het totale asbestgehalte bedraagt echter 14 mg/kg ds, waardoor de interventiewaarde van asbest (100 mg/kg ds.) niet wordt overschreden. Verder is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetoond in de geanalyseerde puin- en grondmonsters in het gehele onderzoeksgebied.

Omdat geen concentraties boven de achtergrondwaarde zijn aangetroffen, is geen sprake van ernstige verontreinigingen. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is voldoende vastgelegd.

Waterbodem

In het plangebied zijn ook diverse watergangen aanwezig die gedempt zullen moeten worden. Vandaar dat ook deze waterbodems aan een onderzoek¹¹ zijn onderworpen. In dit onderzoek is op basis van het historisch onderzoek de volgende tweedeling aangebracht: de watergangen tussen de weilanden zijn als onverdacht voor het voorkomen van ernstige verontreinigingen aangemerkt, terwijl de watergangen nabij bewoond gebied als verdacht voor het voorkomen van verontreinigingen zijn aangemerkt.

De aanwezige sedimentlaag bestaat uit matig vast, zwak zandig slib, met een gemiddelde dikte van ongeveer 30 centimeter. De vaste waterbodem bestaat uit zwak veenhoudende klei of matig kleilig veen. In zowel de sedimentlaag als de vaste waterbodem zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen. Wel zijn voor enkele parameters concentraties boven de achtergrondwaarde aangetoond. De toepassingsmogelijkheden van de sliblaag zijn daarmee voldoende vastgesteld. Het slib uit de watergangen tussen de weilanden (noord naar zuidelijke richting) is altijd toepasbaar of toepasbaar als klasse industrie op landbodem. Het slib uit de watergangen aangrenzend aan de bebouwing aan de noordoostzijde van het onderzoeksgebied is toepasbaar als klasse wonen of industrie op landbodem. Het slib uit de watergang aan de noordwestzijde van het onderzoeksgebied is niet toepasbaar op landbodem.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd, dat het plangebied vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor beoogde bestemming als 'Wonen met tuin'.

5.8

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de

¹¹ Ingenieursbureau Land, Verkennend onderzoek waterbodem Westvaartpark Hazerswoude-Rijndijk, augustus 2018, projectnummer 77533.

bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt in het gehele plangebied een gematigde tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Het geldende bestemmingsplan “Van Rijksweg 11 tot Rijn” heeft dan ook aan de beoogde locatie van het woningbouwproject Westvaartpark de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie - 2’ of ‘Waarde – Archeologie - 3’ toegekend. Met deze dubbelbestemmingen worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd. Dit betekent, dat voor het uitvoeren van bodemversturende activiteiten met een omvang van respectievelijk meer dan 100 m² en 1.000 m² en die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld niet zondermeer is toegestaan.

In het verleden zijn echter enkele archeologische onderzoeken uitgevoerd. Zo zijn achtereenvolgens door Vestigia (in 2003) en door Archeomedia (in 2007) een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Archeomedia heeft destijds een viertal mogelijke vindplaatsen geïdentificeerd. Twee van deze vindplaatsen, aangeduid met vindplaats 2 en 4, zijn in 2017 door Vestigia met proefsleuven nader onderzocht. Uit dit proefsleuvenonderzoek is gebleken, dat geen sprake was van een vindplaats zodat deze locaties konden worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

Voor vindplaatsen 1 en 3 is de situatie iets anders: vindplaats 1 betreft de zone waar redelijkerwijs en ondersteund door andere archeologische waarnemingen resten van de Romeinse limesweg kunnen worden verwacht. Deze vindplaats heeft betrekking op het noordelijk deel van het plangebied. Omdat dit deel nog niet voldoende is onderzocht, kunnen deze gronden nog niet archeologisch vrijgegeven worden. Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologisch waarden zijn deze gronden voorzien van een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’, waarin geregeld is dat voorafgaand aan bodemversturende activiteiten met een oppervlak groter dan 100 m² én een diepte van 0,3 meter beneden maaiveld een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Vindplaats 3 betreft de mogelijke locatie van een 17^e eeuwse molenplaats, waar eventueel nog een fundering in de ondergrond aanwezig zou kunnen zijn. Met een aanvullend archeologisch onderzoek¹² in de vorm van proefsleuven is onderzocht of nog resten van de molenplaats aanwezig zijn. Op elk van de vier mogelijke molenlocaties is een langs- en dwarsraai gezet. Op deze raaien is om de 5 meter een sondering gezet tot gemiddeld 1,5 m-mv. Per locatie is daarnaast minimaal één boring gezet om de bodemopbouw te duiden. Tijdens dit veldwerk zijn de funderingen van een molen niet aangetroffen. Vermoedelijk zijn deze niet meer aanwezig. Op basis van het ontbreken van aanwijzingen voor funderingen wordt de kans klein ingeschat dat in het onderzoeksgebied nog tastbare resten van een molenplaats uit de periode 1573 tot 1639 aanwezig zijn. De archeologische verwachting kan naar laag worden teruggebracht. Vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ)

¹² Vestigia, Aanvullend archeologisch vooronderzoek ten behoeve van het lokaliseren van de Gemeenewegmolen in het plangebied Westvaartpark in de Hazerswoude-Rijndijk, gemeente Alphen aan den Rijn, november 2017, rapportnummer V1579.

en/of het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' worden niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van de in de periode 2003 tot heden uitgevoerde onderzoeken blijkt, dat mogelijk alleen ter plaatse van vindplaats 1 nog archeologische relictten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

5.9

Natuurbescherming

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde ecologische quickscan¹³ blijkt, dat op ongeveer 1.300 meter ten zuidwesten van het plangebied het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt. Het betreft hier "De Wilck", dat is aangewezen als Vogelrichtlijngebied vanwege de aanwezigheid van vochtige en natte graslanden die als geheel het leefgebied vormen van enkele in artikel 4 van de Richtlijn bedoelde vogelsoorten. Het gaat hier om de Kleine zwaan en de Smient. De doelstelling is dan ook om de omvang en kwaliteit van het leefgebied te behouden. Beide soorten zijn erg gevoelig voor oppervlakteverlies van foerageer- en rustgebied en voor verstoring door geluid en beweging. Omdat het plangebied in een drukke omgeving ligt (onder andere op korte afstand van het spoor en de N209/N11), heeft het plangebied geen functie als foerageer- en/of rustgebied. Negatieve effecten worden dan ook uitgesloten. Daarnaast kan stikstofemissie een aandachtspunt zijn. Uit een uitgevoerde AERIUS-berekening¹⁴ blijkt echter, dat de stikstofdepositie afkomstig van het beoogde bouwplan ter hoogte van het Natura 2000-gebied niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Omdat door de afstand en de aard van de ingrepen andere negatieve effecten op dit gebied ook uit te sluiten zijn, is het project inzake de Wet natuurbescherming niet vergunning- en/of meldingsplichtig.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich direct ten zuiden van de spoorlijn Leiden - Alphen aan den Rijn. Ingrepen in dit gebied zijn niet voorzien. Vanwege de spoorlijn, die een directe barrière vormt, is er ook geen directe verbinding met het plangebied. Hierdoor worden negatieve effecten uitgesloten. Ook ter hoogte van de dichtstbijzijnde weidevogelgebieden (circa 200 meter ten zuiden van het plangebied) zijn geen

¹³ Buro Maerlant, Hazerswoude-Rijndijk Westvaartpark; Ecologische quickscan (definitief versie 02), januari 2019.

¹⁴ BK Bouw- & milieuvadvis, Beoordeling stikstofdepositie Westvaartpark te Hazerswoude Rijndijk, december 2019, projectnummer 194146.

effecten te verwachten, doordat de ingrepen beperkt blijven tot het plangebied en plaats vinden in een reeds drukke omgeving (spoor en N209/N11).

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vleermuizen;
- algemene broedvogels;
- grote modderkruiper;
- rugstreeppad.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, de gewone grootoorvleermuis en de rosse vleermuis.

In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die als verblijfplaats kunnen dienen. Wel zijn enkele bomen aanwezig met op grotere hoogte diverse voor vleermuizen toegankelijke holten en/of scheuren. Indien deze bomen voor de beoogde ontwikkeling gekapt moeten worden, dient onderzocht te worden of verblijfplaatsen aanwezig zijn.

Het in de zuidoosthoek aanwezige bosperceel heeft daarnaast mogelijk een functie als foerageergebied en/of als vliegroute. Omdat het bosperceel één van de weinige aanwezige opgaande groene elementen in de omgeving is, is mogelijk sprake van een belangrijke functie. Ondanks dat na de beoogde herontwikkeling veel groen aanwezig is, is nader onderzoek naar de functie als foerageergebied en/of vliegroute noodzakelijk om te kunnen bepalen of sprake is van een belangrijke functie. Het open weidegebied, dat het grootste deel van het plangebied omvat, heeft een geringe betekenis als foerageergebied. Herontwikkeling van dit deel is inzake vleermuizen niet relevant.

Vogels

In / nabij het plangebied zijn tijdens het veldbezoek enkele algemene vogels waargenomen als zwarte kraai (ook broedend), houtduif, meerkoet en waterhoen. Weidevogels zijn niet broedend aangetroffen. Het betreffen allen uiterst algemene soorten van categorie 5, waarvan nesten niet jaarrond beschermd zijn als voldoende alternatieven aanwezig zijn. In de omgeving zijn ruimschoots alternatieven aanwezig, zodat geen sprake is van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming. Door met de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen, worden effecten op eventuele broedende vogels eenvoudig voorkomen.

In de nabije omgeving zijn diverse jaarrond beschermde vogels waargenomen, onder meer enkele soorten roofvogels, uilen en soorten als de gierzwaluw, de huismus en de grote gele kwikstaart. Door de rijke bezetting van het plangebied door de zwarte kraai en het ontbreken van recente sporen wordt de aanwezigheid van nesten van roofvogels uitgesloten. Nesten en/of potenties van uilen of overige jaarrond beschermde soorten werden niet aangetroffen. Mogelijk doet het plangebied dienst als jachtgebied voor roofvogels/uilen, echter betreft het geen belangrijke functie. De aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels in de ruimere omgeving is voor de beoogde ontwikkeling niet relevant.

Vissen

Op zeer ruime afstand is de grote modderkruiper aangetroffen. In de directe omgeving van het plangebied is in de periode 2000-2019 slechts één waarneming bekend. Vandaar dat de aanwezigheid van deze vissoort redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Amfibieën

In de ruimere omgeving van het plangebied zijn de Alpenwatersalamander en de rugstreeppad aangetroffen. Als voortplantingswater hebben de aanwezige watergangen in het plangebied enige potentie, met name aan de randen. Uit de verspreidingsgegevens van de afgelopen 10 jaar blijkt dat beide soorten niet in de directe omgeving zijn waargenomen. Vandaar dat geen (grote) aantallen verwacht worden. Doordat op voorhand gesteld kan worden dat geen sprake is van een wezenlijke achteruitgang van geschikt biotoop, kunnen negatieve effecten op deze soorten worden uitgesloten. Dempen van watergangen buiten de voortplantingstijd is zonder meer mogelijk, omdat ruimschoots alternatieven aanwezig blijven. Daarnaast is het wenselijk om in de actieve periode in één richting te maaien / beplantingen te verwijderen, zodat aanwezige individuen de kans krijgen om de werkvlakken zelfstandig te verlaten. Tevens moet opgemerkt worden, dat de rugstreeppad zeer mobiel is en gebieden snel kan koloniseren. Voorkomen moet worden dat binnen de werkvakken tijdelijke plassen ontstaan. Indien stagnatie van (hemel)water in de voortplantingsperiode (half april tot september) niet voorkomen kan worden, dient het werkterrein afgezet te worden met amfibieëschermen.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen (bijvoorbeeld door nestkasten op te hangen / in te bouwen, schermen te plaatsen), zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel is het noodzakelijk om voorafgaand aan de kap van het bosperceel in de zuidoosthoek van het plangebied nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren. Na uitvoer van dit aanvullende onderzoek kunnen indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen. Schade aan individuen en de kans op vestiging van soorten kan voorkomen worden door de werkzaamheden uit te voeren onder ecologische begeleiding. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

5.10

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn en in de afgelopen jaren is hierop al stevig ingezet. 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. Centraal in deze visie staat de gemeentelijke duurzaamheidsambitie en de ambities voor de periode 2014 tot en met 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 met als uiteindelijke doel om in 2050 geheel fossiel brandstofvrij te zijn, alsook energie- en CO₂-neutraal. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn per ambitie projecten benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om bij te dragen aan het behalen van de ambities.

De gemeente Alphen aan de Rijn en de projectontwikkelaar hebben in de ontwikkelovereenkomst afspraken gemaakt hoe wordt omgegaan met duurzaamheidsaspecten in het stedenbouwkundig plan voor het gebied en het ontwerp en bouwwijze van de woningen. In het stedenbouwkundig plan zijn de duurzaamheidsaspecten o.a. op de volgende wijze vertaald:

- er is een gevarieerde wijk ontworpen met gedifferentieerde veilige speelplekken met veilige routes er naar toe;
- de woningen zijn zodanig gepositioneerd, dat deze buiten de 0,4 µT-zone van naastgelegen hoogspanningsleiding bevinden;
- bij de verkaveling zal zoveel als mogelijk ingezet worden op een oriëntatie van de woningen op de zon;
- groen en oppervlaktewater zijn als structurerend ruimtelijk element in het ontwerp meegenomen;
- de te realiseren woningen worden gasloos uitgevoerd en beschikken over een warmtepomp.

Daarnaast kan in zijn algemeenheid gezegd worden, dat de geplande woningen gebouwd zullen worden conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Hierdoor wordt minder CO₂ uitgestoten. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is verder aan de eindgebruiker van de gebouwen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het gebruik van ledverlichting, door zonnepanelen aan te brengen en/of de gevels en daken te vergroenen.

5.11 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht 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 waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Dit bestemmingsplan maakt primair de realisatie van maximaal 300 woningen mogelijk. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig. De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De toetsing aan deze selectiecriteria maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. De daartoe opgestelde aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage¹⁵.

¹⁵ Aanmeldnotitie MER – Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk, augustus 2018.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

6.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Bedrijf
Artikel 4 Bos
Artikel 5 Gemengd - 1
Artikel 6 Groen
Artikel 7 Tuin
Artikel 8 Verkeer
Artikel 9 Water
Artikel 10 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 11 Leiding – Hoogspanning 2
Artikel 12 Leiding - Hoogspanningsverbinding
Artikel 13 Waarde – Archeologie 2
Artikel 14 Waarde – Natuur
Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een beknopte nadere toelichting gegeven.

Artikel 3 - Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen conform het bestemmingsplan “Van Rijksweg 11 tot Rijn”, aangezien de bestemming van toepassing is op een deel dat is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. De onderliggende bestemmingen zijn daarbij voorzien van een conserverende bestemming die geheel in overeenstemming is met het bestaande bestemmingsplan. In deze bestemming wordt alleen lichte bedrijvigheid mogelijk gemaakt (categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten).

Ondergeschikte nevenfuncties zijn ook toegestaan, zoals opslag, parkeervoorzieningen en dagrecreatieve voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

Artikel 4 - Bos

Ook hiervoor geldt dat deze is opgenomen conform het bestemmingsplan “Van Rijksweg 11 tot Rijn”. Deze gronden zijn aangewezen als bosgebied en mogen worden gebruikt voor bosbouw, recreatief medegebruik en het behoud van de landschappelijke waarde. Er mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van beperkte hoogte worden opgericht op deze gronden.

Artikel 5 – Gemengd - 1

Binnen de bestemming Gemengd – 1, die eveneens overeenkomt met het bestemmingsplan “Van Rijksweg 11 tot Rijn” mogen de gronden gebruikt worden voor wonen, in combinatie met kantoren. Tevens zijn ondergeschikte functies zoals recreatieve voorzieningen en parkeren mogelijk.

Artikel 6 - Groen

De bestemming Groen is aangewezen voor groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Er mogen in deze bestemming geen gebouwen worden opgericht, maar alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Wel zijn functies als (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden toegestaan, als ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de bouwregels zijn bouwhoogtes bepaald en is opgenomen onder welke voorwaarden ook steigers zijn toegestaan.

Artikel 7 - Tuin

Deze bestemming komt slechts voor op één perceel en betreft een locatie die conform het bestemmingsplan “Van Rijksweg 11 tot Rijn” conserverend is bestemd. Deze bestemming is erop gericht de omvang aan bebouwing op deze gronden beperkt te houden zodat deze als tuin herkenbaar blijft.

Artikel 8 - Verkeer

Vrijwel alle wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. In deze bestemming zijn wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en verkeersvoorzieningen mogelijk. Daarnaast behoren ook speel- en nutsvoorzieningen, groen en water tot de functies die zijn toegestaan.

Artikel 9 - Water

De belangrijkste watergangen in het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Deze bestemming is gericht op (het behoud van de bestaande) watergangen maar biedt ook ruimte voor

groenvoorzieningen. Op die manier zijn de bestemmingen Groen en Water feitelijk uitwisselbaar.

Artikel 10 - Wonen

De woningen, waarvan een beperkt aantal bestaand, binnen het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn naast wonen ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) en aan-huis-gebonden beroepen toegestaan. Tevens zijn ondergeschikte functies zoals opslag, recreatieve voorzieningen en parkeren mogelijk.

Voor wat betreft de bouwregels is aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan, al is een verwijzing opgenomen naar artikel 16, lid 1. Daarmee wordt geborgd dat de nieuw te realiseren woningen voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, zoals dat deel uitmaakt van de planregels. Op de verbeelding is aangegeven hoe hoog de maximale goot- en bouwhoogte mag zijn, maar de meeste bouwregels zijn opgenomen in de planregels zelf. Het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 300.

Artikel 11 – Leiding – Hoogspanning 2 en artikel 12 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Middels deze dubbelbestemmingen worden de bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsverbindingen in het plangebied aangegeven. Binnen de dubbelbestemmingen gelden beperkingen voor bodemroerende activiteiten en/ of omvang van bebouwing.

Artikel 13 – Waarde – Archeologie 2

Met deze dubbelbestemming worden eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische waarden beschermd. Voorafgaand aan bodemverstorende activiteiten met een omvang groter dan 100 m² én een verstoringsdiepte van dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te zijn.

Artikel 14 – Waarde - Natuur

Met deze dubbelbestemming wordt de Ecologische Hoofdstructuur binnen het plangebied beschermd. De dubbelbestemming biedt bescherming voor de aanwezige natuurwaarden.

Artikel 15 – Waterstaat - Waterkering

Met deze dubbelbestemming worden dijken en andere waterkerende elementen beschermd. Deze dubbelbestemming beperkt de bebouwingsmogelijkheden zodat de waterkering gewaarborgd blijft.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat zes algemene regels.

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen. Daarbij is tevens sprake van een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan dat deel uitmaakt van de planregels en waaraan iedere aanvraag om

omgevingsvergunning zal moeten voldoen. Ook is in dit artikel opgenomen dat voldaan moet worden aan de parkeereisen.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding is een tweetal zones aangegeven waarbinnen specifieke regels gelden. Het gaat om een 'Vrijwaringszone - straalpad' en een 'veiligheidszone niet-gesprongen explosieven'. De eerste heeft tot doel de draadloze gegevensverbindingen te beschermen via een hoogtebeperking. De tweede betreft een regeling dat onderzoek moet zijn uitgevoerd naar niet-gesprongen explosieven, alvorens met de bouwactiviteiten te kunnen aanvangen.

Artikel 20 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 21 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van dit artikel het plan wijzigen ten behoeve van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen onder de in het artikel opgenomen voorwaarden.

Artikel 22 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

In dit artikel is een drietal wijzigingsgebieden omschreven die op de verbeelding zijn terug te vinden. De eerste twee wijzigingsbevoegdheden voorzien in de mogelijkheid om de gronden te wijzigen in de in de bestemmingen Wonen, Verkeer, Groen en Water. Daarbij dient voldaan te worden aan de benoemde voorwaarden. Wijzigingsbevoegdheid 3 voorziet in de mogelijkheid om bestaande bestemmings- en bouwvlakken te verschuiven indien dit ten behoeve van de gewenste uitvoering van het plan noodzakelijk mocht blijken. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor een beperkt deel van het plangebied. Voor het gehele plangebied geldt uiteraard wel de algemene wijzigingsbevoegdheid, maar die is beperkter van aard.

Overgangs- en slotregels

In artikel 23 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), Afdeling 6.4 Grondexploitatie, artikel 6.12 lid 1 geeft de verplichting van de gemeenteraad aan om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd (via bijvoorbeeld een anterieure exploitatieovereenkomst) en/of het stellen van eisen en regels en/of een fasering noodzakelijk is.

Geen noodzaak vaststellen exploitatieplan

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten met de ontwikkelende partij. In deze anterieure overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over het kostenverhaal en verrekening van planschade. Het kostenverhaal is hiermee voldoende verzekerd. Het is dan ook niet nodig om voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 *Inleiding*

Het gemeentebestuur streeft naar draagvlak bij belanghebbenden en maatschappelijke organisaties voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Daarom hecht het gemeentebestuur veel belang aan de dialoog over dit bestemmingsplan. Dit hoofdstuk over de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' gaat nader in op de maatschappelijke dialoog die in het kader van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

8.2 *Overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro*

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de voor de gemeente Alphen aan den Rijn gebruikelijke vooroverlegpartners. De provincie Zuid-Holland heeft daarbij aangegeven geen opmerkingen te hebben, waarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid. De reacties van Rijkswaterstaat, de Veiligheidsregio Hollands Midden en de GGD Hollands Midden worden de reacties onderstaand weergegeven en beantwoord.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat geeft aan wegbeheerder te zijn van de N11 en toe te zien op een vlot en veilige doorstroming van het verkeer. Daarnaast beoordeelt zij of ontwikkelingen geen nadelige invloed hebben op het functioneren van het netwerk.

Aangegeven wordt dat het akoestisch onderzoek op een juiste wijze is uitgevoerd. Hoewel hierin gesproken wordt over verkeerstoename wordt de verkeersafwikkeling verder niet benoemd in het bestemmingsplan. Omdat het aantal te bouwen woningen niet heel fors is, wordt aangenomen dat het effect op de N11 klein zal zijn, maar dit wordt niet beschreven. Verzocht wordt dan ook de verkeerseffecten (toename auto's) en de verkeersafwikkeling op de N209 en kruispunten met de N11 van deze ontwikkeling te benoemen.

Reactie

In afstemming met Rijkswaterstaat is de plantoelichting aangevuld met paragraaf 3.4 met de navolgende tekst:

“Als gevolg van de woningbouw worden extra voertuigritten gegenereerd die verdeeld worden over de verschillende omliggende wegen, waaronder de Rijndijk en de Gemeneweg. De wijk Westvaartpark is al vóór 2010 meegenomen in de verkeers- en milieumodellen. De intensiteiten, gegenereerd door de nieuwe wijk, maken dus deel uit van de autonome ontwikkelingen. Ook is in de plannen opgenomen dat er een station wordt aangelegd. Daarvoor moet de Gemeneweg worden omgelegd en worden de spoorbomen ca. 100 meter naar het westen verplaatst. Dit geeft extra opstelruimte voor de spoorbomen, waardoor motorvoertuigen met bestemming Hazerswoude-Rijndijk, niet meer op de afrit hoeven te wachten. De aan te brengen nieuwe verkeersregelinstallatie op het kruispunt bij de afrit N11-Gemeneweg zal in de regeling altijd rekening houden met het voorkomen van terugslag op de N11, waardoor veiligheidsproblemen worden geminimaliseerd. Een verdere/ exacte uitwerking van de verkeerseffecten zal in een later stadium plaatsvinden. Bij deze modelstudie wordt Rijkswaterstaat betrokken als wegbeheerder van de N11.”

GGD Hollands Midden

De GGD adviseert met het oog op een gezonde leefomgeving en heeft op diverse aspecten input gegeven voor het plan. Deze worden onderstaand samengevat.

Geluid

Het plangebied is gesitueerd langs N-wegen en een spoorweg. Dit zal geluidsoverlast geven bij de te realiseren woningen. Uit de Atlas Leefomgeving (kaart Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)) volgt dat de geluidsbelasting in het plangebied ongeveer tussen 53 en 58 dB(A) Lden is.

Omdat de geluidsbelasting in het plangebied hoger is dan de advieswaarden adviseren we om een zo gezond mogelijk leefklimaat te realiseren door maatregelen te nemen. In volgorde van voorkeur worden als eerste bronmaatregelen aangeraden, vervolgens overdrachtsmaatregelen en tenslotte maatregelen om bij de ontvanger de geluidsbelasting te beperken.

Reactie

In het kader van het bestemmingsplan is een geluidonderzoek uitgevoerd en zijn op basis daarvan maatregelen genomen om te voldoen aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat. Daarmee wordt tevens voldaan aan de binnen de ruimtelijke ordening van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Elektromagnetische velden (EMV)

In de buurt van planlocatie is een hoogspanningslijn aanwezig. Het advies is om binnen een zone met een magneetveldsterkte van minimaal 0,4 microtesla geen woningen te realiseren. Vanwege het voorzorgsprincipe raden wij aan om woningen op één tot vier meter afstand van transformatorhuisjes en wijkverdeelstations te plaatsen. Dit is doorgaans genoeg om verhoogde blootstelling aan elektromagnetische straling te voorkomen.

Reactie

Vanwege de aanwezige hoogspanningsverbinding heeft uitvoerig onderzoek plaatsgevonden. Hierover heeft tevens afstemming plaatsgevonden met de beheerder. Het stedenbouwkundig plan is daarop afgestemd, zodat zich geen woningen bevinden binnen de aangegeven zone.

Binnenklimaat

Geadviseerd wordt om bij het opstellen van de plannen voor de bouw van de woningen aandacht te hebben voor het binnenklimaat. Niet alle voor gezondheid relevante voorzieningen zijn als vereiste opgenomen in het Bouwbesluit. Het is belangrijk dat bewoners goed kunnen ventileren, door middel van eenvoudige en bruikbare (stille) ventilatievoorzieningen en ramen die geopend kunnen worden om te luchten. Zonwering en groene daken kunnen voorkomen dat de woningen teveel opwarmen in de zomer.

Reactie

Deze reactie wordt in het kader van het bestemmingsplan ter kennisgeving aangenomen. Het betreft een aspect in het kader van de uitvoering. Het bestemmingsplan is niet het instrument om hierover voorwaarden te kunnen opnemen.

Verbindingen voor langzaam verkeer

De ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie kan voor de gemeente aanleiding zijn om (meer/betere) wandel- en fietsverbindingen naar het dorp, groene plekken en OV-aansluitingen te maken.

Door het realiseren van routes voor korte wandelingen dicht bij huis, worden mensen meer uitgenodigd om te gaan wandelen en elkaar te ontmoeten. Deze kans wordt nog meer benut wanneer dergelijke routes worden gekoppeld aan openbare ontmoetingsplekken.

Reactie

In het stedenbouwkundig plan zijn diverse routes opgenomen om de wijk optimaal te laten aansluiten op de directe omgeving. De aanleg van deze paden is een uitwerkingsaspect, maar het bestemmingsplan staat de realisatie daarvan niet in de weg.

Groen en blauw

De planlocatie is omringd door een natuurlijke omgeving met veel groen en water. Het advies is om de natuurlijke omgeving van de planlocatie zo toegankelijk mogelijk te maken.

Toegang hiertoe heeft voor mensen een positieve invloed op de gezondheid, omdat het mensen stimuleert om te bewegen, ontmoetingsplekken biedt en ontspanning en rust geeft.

Reactie

De opmerking wordt ter harte genomen, maar ook dit betreft een uitvoeringsaspect. Het bestemmingsplan staat de realisatie van dergelijke plekken niet in de weg, maar betreft niet het instrument om dergelijke toegangen voor te schrijven.

Veiligheidsregio Hollands Midden

De Veiligheidsregio heeft een aantal aandachtspunten die die vooral betrekking hebben op uitvoeringsaspecten en het functioneren van het gebied na de realisatie.

Algemeen

De opmerkingen worden onderstaand opgesomd:

- Vanuit de ingediende aanvraag blijkt niet of voldaan wordt aan de afmetingen die gesteld worden aan calamiteitenroutes. Geadviseerd wordt om aan de punten die zijn benoemd in de door hen meegestuurde bijlage voldoen zodat een adequate hulpverlening mogelijk is.
- Verwacht wordt dat de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. Er is een gemiddelde overschrijding van een tot twee minuten. Geadviseerd wordt om de geringe overschrijding te accepteren.
- De primaire bluswatervoorziening is nog niet geprojecteerd in het plangebied. Graag ontvangt de veiligheidsregio te zijner tijd een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig.

Reactie

De benoemde punten worden ter harte genomen en betreffen aspecten in het kader van de uitvoering. Daarbij zal de veiligheidsregio waar nodig worden betrokken.

Externe veiligheid

Specifiek ten aanzien van externe veiligheid worden de navolgende punten benoemd:

- Het plangebied ligt binnen het veiligheidscontour (1% letaalzone) van de aardgasleiding die naast het plangebied loopt. Uit oogpunt van veiligheid en vluchtmogelijkheden, adviseert de veiligheidsregio om vluchtmogelijkheden te creëren waardoor van de bron af gevlucht kan worden. Dit om het groepsrisico te verkleinen.

- Voor het plangebied is van belang dat de N11 en de N209 worden gebruikt als route voor gevaarlijke stoffen. De N11 is onderdeel van het Basisnet Weg voor het vervoer van route plichtige stoffen. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft geen beleid voor routing. De spoorweg is geen route voor gevaarlijke stoffen. Het risico op een incident is klein maar er kan een effect optreden bij een incident. Daarom adviseert de veiligheidsregio om voldoende vluchtmogelijkheden in het definitieve plan te ontwerpen waarmee van het brongevaar af gevlucht kan worden.
- Op de grens van het plangebied staan hoogspanningslijnen van 150kV. Het concept ontwerpbestemmingsplan is gedeeld met de GGD. De GGD kan een op het definitieve bestemmingsplan aanvullend advies geven met betrekking tot straling en gezondheid.

Reactie

Ook deze punten worden ter harte genomen en betreffen vooral aspecten in het kader van de uitvoering. Daarbij zal de veiligheidsregio waar nodig worden betrokken. De GGD heeft inderdaad gereageerd, daarvoor wordt verwezen naar voorgaande overlegreactie.

8.3

Zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de Nota van beantwoording zienswijzen. Deze is als bijlage opgenomen.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	61
Artikel 1 – Begrippen.....	61
Artikel 2 - Wijze van meten.....	68
 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	 69
Artikel 3 - Bedrijf	69
Artikel 4 - Bos	70
Artikel 5 - Gemengd - 1	71
Artikel 6 - Groen.....	72
Artikel 7 - Tuin	73
Artikel 8 - Verkeer	74
Artikel 9 - Water	75
Artikel 10 - Wonen	76
Artikel 11 - Leiding – Hoogspanning 2	79
Artikel 12 - Leiding – Hoogspanningsverbinding.....	81
Artikel 13 - Waarde – Archeologie 2	83
Artikel 14 - Waarde - Natuur.....	85
Artikel 15 - Waterstaat - Waterkering	86
 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	 87
Artikel 16 - Antidubbelregel.....	87
Artikel 17 - Algemene bouwregels.....	87
Artikel 18 - Algemene gebruiksregels	88
Artikel 19 - Algemene aanduidingsregels	88
Artikel 20 - Algemene afwijkingsregels.....	89
Artikel 21 - Algemene wijzigingsregels	90
Artikel 22 - Wetgevingzone - wijzigingsgebied	90
 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	 93
Artikel 23 - Overgangsrecht	93
Artikel 24 - Slotregel.....	93

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk” met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01 van de gemeente Alphen aan den Rijn.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 Aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 Achtererf:

het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de achterzijde van een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.9 Achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.10 Achtergevel:

oorspronkelijke gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw.

1.11 Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.12 Archeologisch deskundige:

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg.

1.13 Archeologisch onderzoek:

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.14 Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.15 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16 Bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.17 Begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.18 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of de Woningwet.

1.19 Bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.20 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.22 Bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingswet.

1.23 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.24 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.26 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.28 Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de bestemming hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatste te functioneren.

1.29 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.30 Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.31 Deskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap, cultuurhistorie of landbouw.

1.32 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.33 Dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals een wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, makelaarskantoor, foto-atelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.34 Dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (in geval van weg- en railverkeerslawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.35 Erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.36 Garage:

een bouwwerk ten behoeve van het stallen van (motor)voertuigen.

1.37 Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.38 Gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.39 Geluidsgevoelige objecten:

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.40 Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.41 Huishouden:

een persoon of groep personen die een gezamenlijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.42 Kantoor:

een gebouw of een deel daarvan, dat gebruikt wordt voor de bedrijfsmatige verlening van diensten op administratief, financieel, ontwerptechnisch, juridisch of ander daarmee gelijk te stellen gebied. Bij een bedrijfsgebonden kantoor staat de dienstverlening ten dienste van en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. Bij een zelfstandig kantoor is dat niet het geval.

1.43 Kunstobject:

uiting van beeldende kunst (in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde).

1.44 Kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen, niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.45 Maaiveld:

de bovenkant van het terrein dat een gebouw en/of een bouwwerk omgeeft.

1.46 Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.47 Openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.48 Overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.49 Overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, zonder dan wel met ten hoogste één al dan niet tot de constructie behorende wand voorzien van een gesloten dak.

1.50 Pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.51 Peil:

het niveau gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.52 Prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.53 Seksbedrijf:

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig aanbieden van vertoningen van erotisch-pornografische aard in een seksinrichting tegen betaling.

1.54 Seksinrichting:

voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, onderdeel van een seksbedrijf

1.55 Straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder d. begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelvoorzieningen.

1.56 Voorgevel:

de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel van een gebouw die binnen de hiërarchie van het architectonisch ontwerp als de belangrijkste meest representatieve gevel kan worden aangemerkt, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.57 Voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.58 Wonen:

het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.

1.59 Woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.60 Zijdelingse perceelsgrens:

een evenwijdig aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het bouwperceel.

1.61 Zijerf:

het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de zijkant van een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.62 Zijgevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

Artikel 2 - Wijze van meten

2.1 Meten

- a. afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.
- f. de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:
tussen de (zijdelingse) grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': opslag en stalling;

Alsmede voor:

- c. nevenfuncties, zijnde:
 1. opslag en stalling;
 2. hobbyboeren;
- d. (ontsluitings)wegen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. voetpaden;
- g. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- h. groen-, water- en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Het totale oppervlak van de gebouwen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- b. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht.

3.2.2 Gebouwen

Voor het oprichten van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 1 meter indien deze bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn worden opgericht en niet meer dan 2 meter indien deze bouwwerken achter de voorgevelrooilijn worden opgericht.

Artikel 4 - Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosgebied;
- b. het behoud en/ of herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. bosbouw;
- d. een ecologische verbindingszone;
- e. extensief recreatief medegebruik;

Alsmede voor:

- f. voet- en fietspaden;
- g. groen-, water- en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de in 4.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter.

Artikel 5 - Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen;
- c. opslag en stalling, uitsluitend als nevenfunctie;

Alsmede voor:

- d. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- e. (ontsluitings)wegen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. groen-, water- en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het totale oppervlakte van de gebouwen per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het oprichten van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen;

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het oprichten van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de totale oppervlakte mag niet meer dan 50% van het achtererfgebied en niet meer dan 50 m² beslaan.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 1 meter indien deze bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn worden opgericht en niet meer dan 2 meter indien deze bouwwerken achter de voorgevelrooilijn worden opgericht.

Artikel 6 - Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers, bruggen, kades, steigers, vlonders en taluds.

Alsmede voor:

- c. (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- f. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen, waaronder (ondergrondse) afvalinzamelsystemen;
- h. geluidwerende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 5 m voor speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
 - 2. 6 m voor geluidwerende voorzieningen;
 - 3. 7 m voor palen en masten;
 - 4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. steigers en vlonders zijn slechts toegestaan, indien:
 - 1. deze evenwijdig aan de oeverlijn worden gebouwd;
 - 2. de lengte en de breedte niet meer bedraagt dan respectievelijk 6 m en 1,20 m;
 - 3. de afstand tot de oeverlijn niet meer bedraagt dan 0,50 m.

Artikel 7 - Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij de bestemming behorende parkeer- en verkeersvoorzieningen;

Alsmede voor:

- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden en overige verhardingen;
- e. groen-, water- en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde:*

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die worden opgericht vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die worden opgericht achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op overige gronden mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 8 - Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (gebieds)ontsluitingswegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;

Alsmede voor:

- c. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- d. nutsvoorzieningen, waaronder (ondergrondse) afvalinzamelsystemen;
- e. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- f. water en bermsloten;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers.

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 5 m voor speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
 - 2. 10 m voor palen en masten;
 - 3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9 - Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers, bruggen, kades, steigers, vlonders en taluds.;

Alsmede voor:

- b. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 m;
- c. steigers en vlonders zijn slechts toegestaan, indien:
 - 1. deze evenwijdig aan de oeverlijn worden gebouwd;
 - 2. de lengte en de breedte niet meer bedraagt dan respectievelijk 6 m en 1,20 m;
 - 3. de afstand tot de oeverlijn niet meer bedraagt dan 0,50 m.

Artikel 10 - Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.3.2;

Alsmede voor:

- c. erven en tuinen;
- d. (ontsluitings)wegen;
- e. parkeervoorzieningen;

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van artikel 16 lid 1 en de volgende regels:

10.2.1 Algemeen

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder), alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

10.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in 10.2.2 onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ook gestapelde woningen toegestaan;
- d. het aantal woningen mag niet meer dan 300 bedragen, met dien verstande dat het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer mag bedragen dan is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- g. in afwijking van het bepaalde in 10.2.2 onder f mag ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de bouwhoogte niet meer bedragen dan 18 meter indien sprake is van gestapelde woningen;
- h. de afstand van een voor- en zijgevel van een hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de gevel gericht op de N11 / spoorlijn te worden gebouwd als dove gevel.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken van de woning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de totale oppervlakte mag niet meer dan 50% bedragen van het totale achter- en zijerfgebied en niet meer dan 50 m² beslaan.

10.2.4 Bouwen voor de voorgevelrooilijn

Voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel gelden de volgende regels:

- a. per gevelvlak van een woning mag één aangebouwd bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m;
- c. de bouwdiepte bedraagt maximaal 1,0 m;
- d. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 2 m;
- e. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van het betreffende gevelvlak van de woning.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Vergroten aantal woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 onder d voor het vergroten van het aantal woningen, met dien verstande dat:

- a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de stedenbouwkundige structuur en straatbeeld;
 3. de verkeerskundige situatie ter plaatse;
 4. de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen;
- b. Het past binnen het regionale woningbouwprogramma.

10.3.2 Dove gevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.2 onder i indien:

- a. wordt gebouwd met toepassing van een geluidwerend scherm of andere maatregelen waardoor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming ten hoogste de voorkeursgrenswaarde, dan wel verleende hogere grenswaarde bedraagt, of
- b. wordt aangetoond dat zonder maatregelen de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming ten hoogste de voorkeursgrenswaarde, dan wel verleende hogere grenswaarde bedraagt, of
- c. het geen geluidsgevoelig object betreft in de zin van de Wet geluidhinder.

10.4 Voorwaardelijke verplichting trillingen

Het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen zoals bedoeld in 10.1 onder a is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Verbod

Het is verboden vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woonruimte.

10.5.2 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu van de woonomgeving;
- b. de bedrijfsactiviteiten mogen door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
- c. het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken. Onevenredige hinder door klantenbezoek en leveranciers moet worden voorkomen;
- d. de bedrijfsactiviteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en direct in verband met het beroep;
- f. buitenopslag ten behoeve het bedrijf op het perceel is niet toegestaan, stalling van bedrijfsvoertuigen daarvan uitgezonderd.

Artikel 11 - Leiding – Hoogspanning 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende

- b. toegangswegen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.
- b. op of in deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en de bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2 indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Omgevingsvergunning

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

11.4.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in 11.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. die verband houden met de aanleg van de hoogspanningsverbinding;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
- c. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

11.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding. Bij die afweging wordt de diepte waarop de kabel ligt mede betrokken.

11.4.4 Verlening

De in 11.4.1 genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

Artikel 12 - Leiding – Hoogspanningsverbinding

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse 380 kV hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende

- b. toegangswegen;
- c. bouwwerken.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een hoogspanningsmast niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2 indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Omgevingsvergunning

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het permanent opslaan van goederen.

12.4.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in 12.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. die verband houden met de aanleg van de hoogspanningsverbinding;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
- c. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

12.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding. Bij die afweging wordt de diepte waarop de kabel ligt mede betrokken.

12.4.4 Verlening

De in 12.4.1 genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

Artikel 13 - Waarde – Archeologie 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 13.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 13.3 vooraf in acht zijn genomen.

Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 13.3 vooraf in acht zijn genomen.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.3.1 Omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 30 centimeter en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m²:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden.
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

13.3.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in 13.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;

13.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 14 - Waarde - Natuur

14.1 Bestemmingsomschrijving

De in het bestemmingsplan voor 'Waarde – Natuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van natuurwaarden.

14.2 Bouwregels

In overeenstemming met de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels mag op deze gronden alleen worden gebouwd:

- a. met inachtneming van de in dit gebied voorkomende natuurwaarden in de vorm van broedgebied voor water-moerasvogels en waardevolle vegetaties;
- b. gericht op behoud, versterking en verdere ontwikkeling van de voor dit gebied kenmerkende ecotopen (water, oevers, graslanden) in samenhang met de daarvoor vereiste waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Artikel 15 - Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - tevens bestemd voor de waterkering.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2 onder a indien:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens omgevingsvergunning te verlenen dient het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of aan het gestelde onder a wordt voldaan.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 16 - Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 17 - Algemene bouwregels

17.1 Voorwaardelijke verplichting stedenbouwkundige uitgangspunten

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag pas worden verleend, indien voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan behorend bij deze regels.

17.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning kan voor de activiteit bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in regels strijd met ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

17.3 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,2 m bedraagt.

17.4 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

17.5 Ondergronds bouwen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

Artikel 18 - Algemene gebruiksregels

18.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 19 - Algemene aanduidingsregels

19.1 Vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - straalpad' gelden ter bescherming van deze straalpaden de hierna volgende bepalingen.

19.1.1 Bouwregels

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - straalpad' geldt dat indien op grond van de onderliggende bestemming(en) een grotere bouwhoogte is toegestaan, de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, en eventuele ondergeschikte bouwdelen op deze gronden niet meer mag bedragen dan 52 meter boven NAP.

19.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 19.1.1 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 52 meter boven NAP, met dien verstande dat:

- a. dit ingevolge de aan deze gronden gegeven bestemmingen is toegestaan;

- b. geen beperking zal optreden ten aanzien van de straalverbindingsfuncties van het straalpad;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de straalverbinding.

19.2 Veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven' is uitsluitend toegestaan indien:

- a. bij de aanvraag een rapport is overlegd in de vorm van een (beperkte) risicoanalyse;
- b. uit het rapport naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 20 - Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemene afwijking regels ten behoeve van geringe afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kunnen Burgemeester en wethouders afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan en een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. bouwwerken, waarbij slechts geringe afwijkingen van het plan noodzakelijk zijn, indien blijkt dat uitsluitend ten gevolge van onnauwkeurigheden van dit plan en deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerkelijking of toepassing van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, of welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. bouwwerken, waarbij afwijkingen van de bebouwingspercentages en in het plan voorgeschreven maten noodzakelijk zijn, mits deze niet meer bedraagt dan 10% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte) en waarbij de in de bestemmingsregels voorziene afwijkingsmogelijkheden buiten beschouwing blijven;
- c. de oprichting van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut, zoals openbare toiletten, telefooncellen, wachthuisjes, (ondergrondse afval)inzamelcontainers, gasreducerstations, rioolgemalen, transformatorstations en overige nutsvoorzieningen, mits het bovengrondse oppervlak van ieder gebouw en ander bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m² en de hoogte niet meer dan 3 m. Burgemeester en wethouders houden onder andere rekening met mogelijke overlast, verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit;
- d. het plaatsen van zendmasten of -antennes voor telecommunicatie rondom infrastructuur dan wel in bebouwd gebied op gebouwen, met uitzondering van plaatsing op of zeer nabij gebouwen waar mensen permanent dan wel veelvuldig verblijven (zoals woongebouwen, basisscholen en dergelijke), tenzij plaatsing buiten een woongebouw redelijkerwijs onmogelijk is. Burgemeester en wethouders houden onder meer rekening met de veiligheid en mogelijke storing van elektronische apparaten zoals televisie, radio en dergelijke.

20.2 Voorwaarden

De in 20.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Artikel 21 - Algemene wijzigingsregels

21.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 m;
- b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m mag bedragen en het bestemmingsvlak niet meer dan 10% mag worden vergroot, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in het plan;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

21.2 Wijzigingsbevoegdheid Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen door het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

Artikel 22 - Wetgevingzone - wijzigingsgebied

22.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' de aldaar voorkomende bestemmingen te wijzigen in de bestemming Wonen, Verkeer, Groen en Water indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. binnen de wijzigingsbevoegdheid mogen niet meer dan 44 woningen worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- c. de regels van artikel 6, 8, 9 en 10 van dit bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing, alsmede alle algemene regels als genoemd in Hoofdstuk 3 van deze planregels;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende bestemmingen;

- e. de geluidsbelasting op de gevels van de woningen mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde dan wel de te verlenen hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- g. er zijn geen overige milieu hygiënische belemmeringen;
- h. de uitgangspunten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan behorend bij deze regels, blijven onverminderd van kracht.

22.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' de aldaar voorkomende bestemmingen te wijzigen in de bestemming Wonen, Verkeer, Groen en Water indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. binnen de wijzigingsbevoegdheid mogen niet meer dan 6 woningen worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- c. de regels van artikel 6, 8, 9 en 10 van dit bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing, alsmede alle algemene regels als genoemd in Hoofdstuk 3 van deze planregels;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende bestemmingen;
- e. de geluidsbelasting op de gevels van de woningen mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde dan wel de te verlenen hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- g. er zijn geen overige milieu hygiënische belemmeringen.
- h. de uitgangspunten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan behorend bij deze regels, blijven onverminderd van kracht.

22.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' de situering van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken te wijzigen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen wenselijk of noodzakelijk zijn, met dien verstande dat:

- a. de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 15 meter worden verschoven;
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende bestemmingen;
- c. de geluidsbelasting op de gevels van de woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde dan wel de te verlenen hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- d. er geen overige milieu hygiënische belemmeringen zijn.
- e. de uitgangspunten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan behorend bij deze regels, blijven onverminderd van kracht.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 23 - Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 23.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in 23.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 23.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het 23.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in 23.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 24 - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk.

III. BIJLAGEN BIJ DE REGELS (APART BIJGEVOEGD)

IV. BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING (APART BIJGEVOEGD)

V. VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied
Westvaartpark, Hazerswoude - Rijndijk

Enkelbestemmingen

- B Bedrijf
- BO Bos
- GD-1 Gemengd - 1
- G Groen
- T Tuin
- V-VB Verkeer
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-H 2 Leiding - Hoogspanning 2
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-N Waarde - Natuur
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven
- vrijwaringszone - straalpad
- 1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1
- 2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2
- 3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Functieaanduidingen

- (op) opslag

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [gs] gestapeld
- [sba-dg] specifieke bouwaanduiding - dove gevel

Maatvoeringen

- 2 maximum aantal wooneenheden
- 25% maximum bebouwingspercentage (%)
- 11 maximum bouwhoogte (m)
- 4/7 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - hoogspanning
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

project:
Westvaartpark
Hazerswoude - Rijndijk
gemeente:
Alphen a/d Rijn
fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)
opdrachtgever:
Synchron
datum : 20 februari 2020
schaal: 1 : 1.500
identificatienummer: NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01
ondergrond: o_NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01



Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580

