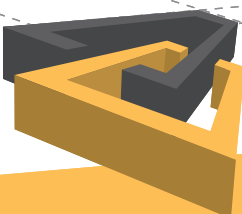


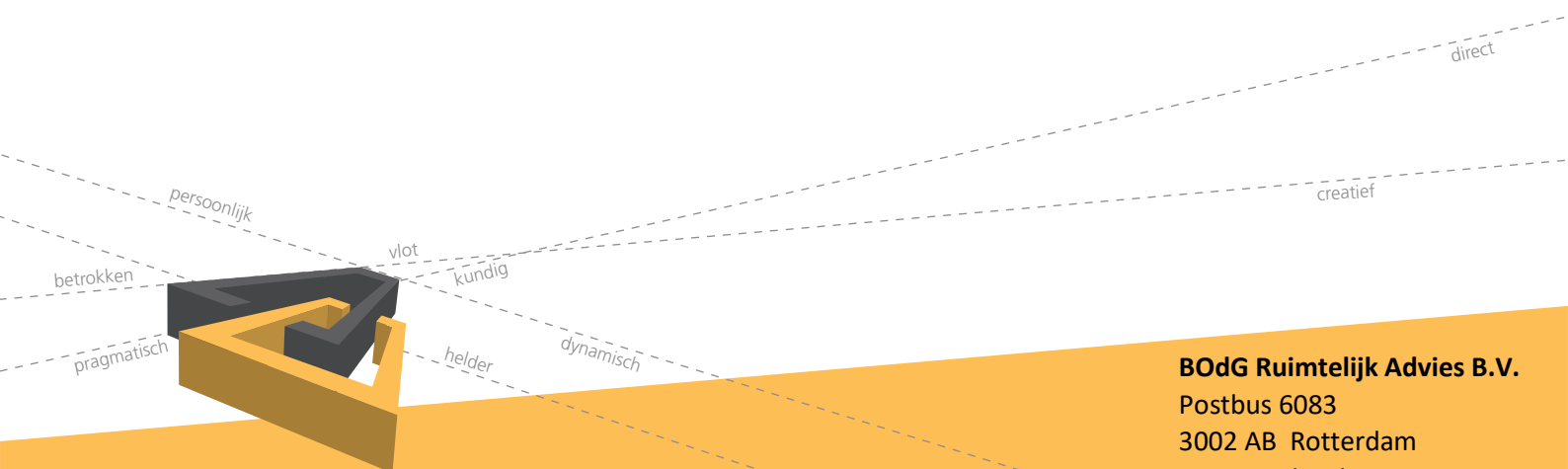
BESTEMMINGSPLAN WESTVAARTPARK, HAZERSWOUE-RIJNDIJK



BESTEMMINGSPLAN WESTVAARTPARK, HAZERSWOUDE-RIJNDIJK

voorontwerp
ontwerp
vaststelling

24 september 2020



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding en doel	11
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	12
 2. HERSTELBESLUIT	 13
2.1 Ontsluiting van het plangebied.....	13
2.2 Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit.....	14
2.3 Watergang nabij perceel Rijnpark 111a	20
2.4 Ladder van duurzame verstedelijking.....	21
 3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	 23
3.1 Inleiding	23
3.2 De opzet van de planregels.....	23
 4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 25

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.

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft op 20 februari 2020 het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk” vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit is een drietal beroepschriften ingediend. Bij een van deze beroepen is tevens verzocht om een voorlopige voorziening. Deze is op 2 juni 2020 door de voorzieningenrechter van de Raad van State toegewezen¹. Als gevolg van de uitspraak is het bestemmingsplan (nog) niet inwerking getreden.

De voorzieningenrechter heeft een drietal redenen aangedragen voor het toewijzen van de voorlopige voorziening:

1. Ontsluiting van het plangebied

Over de beoogde ontsluiting van de woningen via een rotonde op de Gemeneweg bestaat op dit moment geen zekerheid, omdat de aanleg ervan afhangt van de realisatie van het station. Over het station is nog geen definitief besluit genomen. Daarnaast is niet aangetoond dat met een rechtstreekse aansluiting op de Gemeneweg (zonder rotonde) een verkeersveilige wijze van ontsluiting van het plangebied mogelijk is. Ook is de tijdelijkheid van een ontsluiting ten behoeve van het bouwverkeer aan de noordzijde van het plangebied (Rijndijk), niet planologisch geborgd.

2. Richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit

De voorzieningenrechter geeft aan dat in het bestemmingsplan en het daarvan deel uitmakende beeldkwaliteitsplan geen onderbouwing is opgenomen waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

3. Watergang nabij perceel Rijnpark 111a

In het plangebied is sprake van twee verschillende peilgebieden en in het bestemmingsplan is vermeld dat de watergang ten oosten van het perceel Rijndijk 111a niet mag worden verbonden met de andere watergangen in het plangebied. Ter zitting is echter gebleken dat deze verbinding abusievelijk wel op de verbeelding van het bestemmingsplan is aangebracht. Hierbij is opgemerkt dat de recent door het Hoogheemraadschap van Rijnland verleende vergunning wel uitgaat van een correcte inrichting.

Naar aanleiding van de voornoemde uitspraak is dit herstelbesluit (ex artikel 6:19 Awb) opgesteld, die voorziet in aanpassingen en verbeteringen op de volgende aspecten:

- ontsluiting van het plangebied
- provinciaal beleid ruimtelijke kwaliteit

¹ Raad van State, uitspraak 202002572/2/R3, 2 juni 2020.

- watergang nabij perceel Rijnpark 111a

Daarnaast hebben de ingediende beroepschriften ook aanleiding gegeven om een nadere motivering op te nemen voor wat betreft de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, met een motivering waarom de betreffende woningbehoefte niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden opgelost.

De door de voorzieningenrechter geconstateerde omissies kunnen via een wijziging worden hersteld. Artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht voorziet voor deze situatie in een procedurele regeling die onnodige vertraging in de procedure voorkomt. Het herstelbesluit, waartoe onderhavig document behoort, dient gelezen worden in samenhang met het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk”. Het vormt immers een aanvulling daarop.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied blijft gelijk aan dat van het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk”, met uitzondering van een deel aan de westzijde waar een regeling is voorzien met het oog op de ontsluiting op de Gemeneweg (zie rode deel op afbeelding 1). De wijzigingen binnen het plangebied zijn locatiegebonden en betreffen uitsluitend aanvullingen op de reeds toegekende bestemmingen.



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

2. HERSTELBESLUIT

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1, voorziet het herstelbesluit in een aantal aanvullingen op het op 20 februari 2020 vastgestelde bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk”. In dit hoofdstuk worden deze aanvullingen en verbeteringen per aspect beschreven.

2.1 *Ontsluiting van het plangebied*

De onderstaande tekst betreft een aanvulling op paragraaf 3.4 van het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk”.

Met het oog op de tijdelijke ontsluiting van het plangebied en de tijdelijke aansluiting op de Rijndijk is onderzoek² gedaan naar de volgende aspecten:

- Een verkeersveilige aansluiting (zonder rotonde) van Westvaartpark op de Gemeneweg t.h.v. de Potgieterlaan;
- Beoordelen van het gebruik calamiteitenontsluiting aan de noordzijde van het plangebied op de Rijndijk als tijdelijke ontsluiting voor bv fase 1 en 2.

Uit het onderzoek volgen de navolgende conclusies:

Aansluiting Potgieterlaan - Gemeneweg

Uit de berekeningen voor de verkeersafwikkeling blijkt een aansluiting van het Westvaartpark juist ten zuiden van de Potgieterlaan geen probleem voor de verkeersafwikkeling. De I/C verhouding is overal ruim onder de 0,50, daar waar de grenswaarde 0,9 betreft. De kwaliteit van de verkeersafwikkeling is in de ochtendspits is goed met een wachttijd van 10 tot 15 seconden. In de avondspits is deze redelijk met een wachttijd van 15 tot 25 seconden.

Aansluiting Westvaartpark - Gemeneweg

Voor de verkeersafwikkeling blijkt een aantakking als voorrangskruispunt geen probleem. Ook hier blijft de I/C verhouding ruim onder de 0,50 en is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling als zeer goed te kwalificeren met een wachttijd onder de 10 seconden.

Vormgeving aansluiting Westvaartpark - Gemeneweg

Het bestaande kruispunt Potgieterlaan – Gemeneweg en het nieuwe tijdelijke kruispunt Westvaartpark – Gemeneweg zijn op een korte afstand van elkaar gelegen. De onderlinge afstand voldoet echter aan de minimale afstand van 100 meter, waardoor ze elkaar niet beïnvloeden. Door de ligging van de kruispunten is sprake van een bajonetaansluiting, maar door de beperkte intensiteit van het kruisend verkeer, de brede middenberm en het ontbreken van overstekend langzaam verkeer, is dit een verkeersveilige oplossing.

Voor de verkeersafwikkeling is een linksafvak naar Westvaartpark niet nodig. Een brede middenberm van 6,75 meter, zoals in het huidige ontwerp van de aansluiting is aangegeven, is voldoende. De aangegeven lengte van 35 meter voor het linksafvak is ruim voldoende. De inkorting van de busstrook zorgt ervoor dat de oversteeklengte wordt beperkt, waardoor een auto vlot kan oversteken. Hierdoor is er aan de westzijde ook meer opstelruimte tussen Gemeneweg en een fietspad met twee-richtingen. Het fietspad heeft voorrang op het autoverkeer, maar door de afstand en de twee-richtingen vraagt het vanuit verkeersveiligheid wel aandacht qua uitvoering.

² Goudappel Coffeng, Tijdelijke ontsluiting plangebied Westvaartpark en tijdelijk aansluiting, 007223.20200709.N01.02, Rijndijk, juli 2020.

Tijdelijke aansluiting op de Rijndijk

Op basis van een aantal aannames is een tijdelijke ontsluiting van autoverkeer (bewoners fase 1 en 2) goed mogelijk op de voorgenomen locatie. Zowel qua verkeersafwikkeling als verkeersveiligheid zal dit geen problemen opleveren. De bestaande situatie met middengeleider en plateau is een goede locatie voor de ontsluiting.

In het herstelbesluit is ervoor gekozen de tijdelijkheid van deze ontsluiting te borgen door de groenbestemming te voorzien van een specifieke functieaanduiding 'langzaam verkeer'. Een vergunning voor tijdelijk ander gebruik zal door B&W via een separaat besluit verleend kunnen worden, maar het bestemmingsplan garandeert via genoemde functieaanduiding dat van een permanente ontsluiting voor autoverkeer geen sprake kan zijn (zie ook paragraaf 3.2).

2.2 Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit

De onderstaande tekst betreft een aanvulling op paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan "Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk".

2.2.1 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'). In de provinciale omgevingsverordening is het volgende bepaald:

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

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

2. Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn:

- a) een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het

- Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden;
- b) een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

3. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:

- a) de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b) de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
- c) in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

4. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a) waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
- b) die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

5. Voor zover in deze afdeling specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij dit artikel zich daartegen niet verzet.

6. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

7. Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied laat bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf buiten bestaand stads- en dorpsgebied ten hoogste één bedrijfswoning toe, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering.

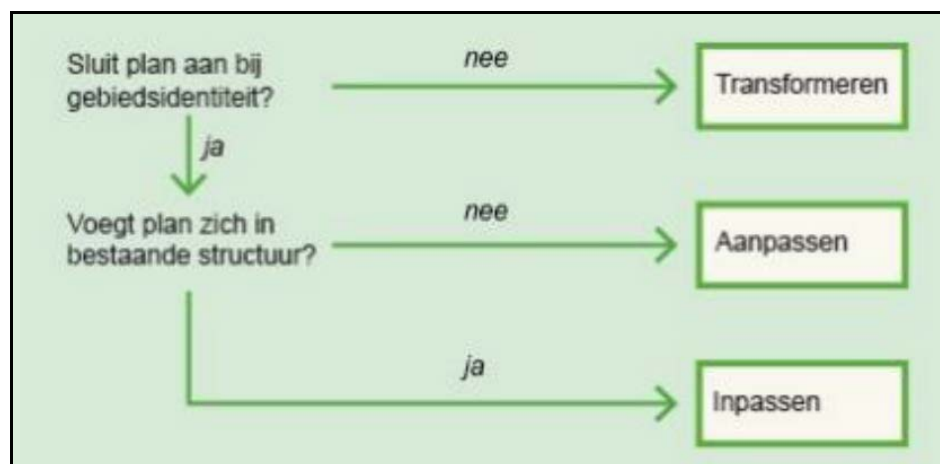
Voor het plangebied een integraal ontwerp opgesteld. Dit integraal ontwerp bestaat uit het Ontwikkeldkader³ nieuwbouwlocatie Westvaartpark, kwaliteit met identiteit. Dit kader is verder uitgewerkt in de stedenbouwkundige visie Westvaartpark, Hazerswoude Rijndijk en het beeldkwaliteitsplan Westvaartpark.

In de stedenbouwkundige visie is een visie op het gehele gebied (woningbouw, stationsomgeving, bestaande omgeving) opgenomen, waarbij ook de ruimtelijke uitgangspunten voor fysieke en visuele overgang van het woningbouwproject naar de omgeving zijn weergegeven. Er wordt een aanvaardbare landschappelijke overgang tussen de bestaande kavels aan de Rijndijk en de nieuwbouw gerealiseerd door een sloot en een met groen ingerichte kop van het aangrenzende eiland en een aansluiting op de groen/blauwe overgangszone naar de bestaande kavels via nieuwbouw in een lage dichtheid.

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. De kwaliteitskaart toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. De vier lagen zijn samengevat in één kaartbeeld; de integrale kwaliteitskaart. De vier lagen zijn:

1. Laag van de ondergrond;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. Laag van de stedelijke occupatie;
4. Laag van de beleving.

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact is.



Afbeelding 2: Ruimtelijke uitgangspunten kwaliteitskaart.

Op grond van de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland zijn voor het onderhavige plangebied de volgende richtpunten relevant:

1. Laag van de ondergrond: Bijzonder reliëf en aardkundige waarden
 - Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.

³ Ontwikkeldkader nieuwbouwlocatie "Westvaartpark", december 2015.

2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: Veen(weide)landschap
 - Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
 - Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
 - Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
3. Laag van de stedelijke occupatie: Stads- en dorpsranden
 - Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).
4. Laag van de beleving: Romeinse Limes en Recreatie
 - Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Romeinse Limes en de elementen die daar deel van uitmaken;
 - Ontwikkelingen vergroten de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden;
 - Recreatieve routes dragen bij aan een betere verbinding van de buitenstedelijke groengebieden onderling en met de stedelijke groen- en waterstructuur;
 - Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit ter plaatse en de samenhang tussen het binnenstedelijk en buitenstedelijk groen;
 - (Her)inrichting van recreatiegebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen;
 - Ontwikkelingen behouden of versterken de openbaarheid van recreatiegebieden.

Gebiedsprofiel Wijk en Wouden

Daarenboven is op het plangebied het gebiedsprofiel Wijk en Wouden van toepassing. De belangrijkste thema's met bijbehorende ambities van dit gebiedsprofiel zijn:

1. Versterken van de randen van het gebied en de diversiteit binnen die randen. Verder het behouden en versterken van het herkenbare open middengebied van de polders, met de relaties met de landschappen buiten Wijk en Wouden;
2. Behouden van het karakteristieke 'Oud-Hollandse' landschap van de veenpolders, het versterken van de randen en de lange lijnen en verkavelingspatronen in de droogmakerijen, en het herkenbaar en beleefbaar maken van de overgang tussen het veen en de droogmakerijen;
3. Het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten.
4. Versterken van de recreatieve mogelijkheden en vooral van de mogelijkheden om dit landschap vanaf het water te beleven. Hier kunnen verbindingen worden gemaakt tussen de polders en de Oude Rijn, tussen stad en land, en tussen strandwallen en polders. Het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van het gebied moet gebeuren in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse en met behoud van de rust en stilte in het gebied.

2.2.2 Planspecifiek

Onderstaand wordt op grond van bovenstaande aspecten beschreven hoe daarmee voor Westvaartpark is omgegaan. Daarbij wordt eerst ingegaan op de benoemde richtpunten uit de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland en daarna het gebiedsprofiel Wijk en Wouden.

Richtpunten uit de kwaliteitskaart

1. Laag van de ondergrond

Bijzonder reliëf en aardkundige waarden Stroomgeulen van de Oude Rijn hebben het landschap in het plangebied gevormd. De kavels langs de Oude Rijn liggen ca. 2 meter hoger dan het bestaande maaiveld op de locatie Westvaartpark. Als gevolg daarvan bestaat er een verschil in waterpeil. Dit verschil is onderkend en als gevolg daarvan versterkt de planontwikkeling het slotenpatroon rondom het plangebied, tegen de kavels van de Rijndijk. Het waterpatroon vormt hierbij de structuurdrager. Door het handhaven van de verschillende peilgebieden blijft bestaande reliëf zichtbaar.

2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: Veen(weide)landschap

Het veenweidegebied wordt ter plaatse gekenmerkt door noord-zuid lopende kavels, gescheiden door sloten. Dit patroon bepaalt de identiteit van het landschap. In de stedenbouwkundige visie voor de planontwikkeling zijn de noord-zuid lopende sloten als identiteitsdrager gebruikt voor de nieuwe wijk. Zo ontstaan lange, kenmerkende zichtlijnen naar het buitengebied. Tevens zijn hierdoor zichtlijnen vanaf/langs de kavels aan het lint langs de Rijndijk aanwezig, die deze ruimtelijke werking versterken. De herkenbaarheid van het veenweidelandschap is op deze manier op lange termijn geborgd.

3. Laag van de stedelijke occupatie: Stads- en dorpsranden

In de transformatievisie voor de Oude Rijnzone is het plangebied aangewezen als ontwikkellocatie voor wonen en groen. De stedenbouwkundige visie voor de planontwikkeling zorgt voor een geleidelijke overgang naar het open landschap. Tegen het bestaande dorp is sprake van gevarieerde, dorpse bebouwing en aan de westrand, richting het open landschap, een meer landelijke invulling in lagere dichtheden en een 'kleinere korrel'. Ook voor de overgang naar de losse lintbebouwing aan de Rijndijk zet de planontwikkeling in op bebouwing in lage dichtheden. Aan de westrand van het plan is een landschappelijke zone met water en groen aanwezig als overgangselement naar het open landschap. Dit maakt de verschillende landschapselementen goed herkenbaar.

4. Laag van de beleving: Romeinse Limes en Recreatie

De Romeinse Limes is een belangrijk historisch element. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is geconcludeerd dat er op enkele plekken in het plangebied archeologische relikten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Ter bescherming van daarvan is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal de herkenbaarheid van de Limes, via de materialisering/inrichting en het geven van informatie over de aanwezigheid van de Limes, verder worden benadrukt.

De stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan voor de planontwikkeling voorzien aan de west- en de zuidzijde van het plangebied in het realiseren van brede recreatieve gebieden in het landschap. Gebieden die tot die tijd ontoegankelijk waren worden openbaar en beter zichtbaar gemaakt. Deze recreatieve zones zijn over de volle lengte van het plangebied 40 a 50 meter breed. In deze zones worden groen, speelmogelijkheden en waterrijk landschap gerealiseerd dat toegankelijk is via bruggen en struipaden. De zones vormen de landschappelijke overgang naar het open veenweidegebied aan de westzijde en het natuurgebied de Elfenbaan aan de zuidzijde. Ontwikkelingen vergroten hiermee de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden.

De westelijke recreatiezone versterkt het grootste aanwezige vizier dat van noord naar zuid door het veenweidelandschap loopt. Dit is één van de weinige plekken waar je aan beide zijden van de Oude Rijn een doorzicht hebt naar het achterliggende landschap omdat juist hier de lintbebouwing aan de Rijndijk wordt onderbroken (groene venster).

Vier groene oostwestverbindingen bieden daarnaast een doorzicht vanuit de te bouwen wijk op het landschap. Hiermee wordt de samenhang tussen het binnenstedelijke en buitenstedelijk groen versterkt.

Het plangebied verkrijgt twee langzaamverkeersaansluitingen op de Rijndijk. Vanuit het dorp kan via de oversteek in het verlengde van de Potgieterslaan via de nieuwe wijk naar de recreatieve route langs de Rijndijk gefietst worden. Hiermee ontstaat voor de bewoners van Hazerswoude een route waarbij het recreatieve netwerk makkelijk(er) bereikbaar is. Deze recreatieve routes dragen voorts bij aan een betere verbinding van de buitenstedelijke groengebieden onderling en met de stedelijke groen- en waterstructuur.

Gebiedsprofiel Wijk en Wouden

In de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan voor de planontwikkeling is rekening gehouden met het gebiedsprofiel Wijk en Wouden. Met de planontwikkeling wordt de herkenbaarheid van het open veenweidegebied aan de westzijde van het plangebied versterkt. Op deze zijde komt een recreatieve, landschappelijke zone die toegankelijk is door middel van struinpaden. Hierdoor zal het open landschap beleefbaar worden en wordt een geleidelijke overgang gerealiseerd naar de nieuwe woonwijk. De diversiteit van de landschappelijke invulling, de zichtbaarheid en de toegankelijkheid nemen daarmee toe.

De waterstructuur van dit Oud-Hollandse landschap, bestaande uit kenmerkende noord-zuid lopende sloten, vormt de drager voor de verkavelingsstructuur van de nieuwe stedenbouwkundige invulling. Het veenweidelandschap blijft hierdoor herkenbaar en de lange zichtlijnen blijven behouden. Ook de lintbebouwing langs de rivierdijk blijft herkenbaar door afstand te houden van dit lint met sloten en oevers. Ook neemt de dichtheid af richting de Rijndijk. Hierdoor sluit de nieuwe invulling aan op de 'kleine korrel' van de bestaande lintbebouwing.

Om in het bestaande landschap de kenmerkende hoogteverschillen te behouden is ervoor gekozen de bestaande peilverschillen te behouden. Binnen het peilgebied van Westvaartpark bestaat de mogelijkheid om te spelen, varen of te schaatsen in de recreatieve randen.

2.2.3 Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat bij de planontwikkeling in voldoende mate rekening is gehouden met de voor het plangebied relevante richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart. In de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan voor de planontwikkeling zijn uitgangspunten vastgelegd voor een woonmilieu, waarbij de in het plangebied aanwezige kenmerkende structuren zo min mogelijk worden veranderd en in voldoende mate rekening wordt gehouden met de daarvoor relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Aanvullende ruimtelijke maatregelen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden derhalve niet nodig geacht.

Aan een gedeelte van het plangebied is in de provinciale omgevingsverordening de beschermingscategorie 2 (recreatiegebied) toegekend:

Ruimtelijke ontwikkelingen in de gebieden met deze beschermingscategorie zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in standhouden van de specifieke waarden. Het betreft gebieden met de volgende kwaliteiten:

- Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het NNN, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen.
- Openbare recreatiegebieden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied in de provincie.
- Groene buffers. Als landschap zijn deze gebieden relatief klein, soms ruimtelijk versnipperd en altijd medebepaald door stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting.

De locatie Westvaartpark is een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen deze ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de gemeente bij de verdere detaillering van de betreffende ontwikkeling (in het kader van het bestemmingsplan) nog wel rekening houdt met specifieke onderdelen van het provinciaal beleid, zoals het beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

De stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan voor de planontwikkeling zien op het verschuiven van de grens van de recreatieve beschermingszone met circa 60 meter in westelijke richting. Dit is gedaan om met gelijkblijvende dichtheid een groen, waterrijk plan te realiseren. De gewenste dichtheid is een resultante van het landelijke beeld dat op deze locatie wenselijk is en van de gewenste dichtheid rondom het toekomstige station op deze locatie.

Om de recreatieve kwaliteit ter plaatse te waarborgen zien de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan in:

- het realiseren een openbaar toegankelijke ruime en groene bufferzone. Deze zone wordt natuurlijk en groen wordt ingericht. Ook wordt het water verbreedt. In de uitwerking is rekening gehouden met het bevorderen van deze waarden door onder meer het toepassen van natuurvriendelijke oevers. De zone wordt toegankelijk gemaakt met struinpaden en wandelbruggen. Door deze maatregelen zal de belevings- en natuurwaarden van de zone worden verstrekt;
- het bouwen in lage dichtheden (relatief veel twee-onder-een-kap woningen) in de overlapzone;
- de aanleg van recreatie in andere delen van het plangebied, zie hierboven onder Laag van de beleving: Romeinse Limes en Recreatie.

Uit het vorenstaande blijkt dat bij de planontwikkeling in voldoende mate rekening is gehouden met de op een gedeelte van het plangebied neergelegde beschermingscategorie.

2.3

Watergang nabij perceel Rijnpark 111a

Conform paragraaf 5.1 van het bestemmingsplan "Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk", is de verbeelding aangepast. De watergang is aan de hand van de door het Hoogheemraadschap van Rijnland vergunde situatie op de van dit herstelbesluit deel uitmakende verbeelding opgenomen. Voor dit herstelbesluit betekent dit feitelijk dat op de bijbehorende verbeelding een deel van wat als watergang bestemd was, is voorzien van een groenbestemming. Daarmee zijn de twee betreffende watergangen fysiek van elkaar losgekoppeld.

2.4

Ladder van duurzame verstedelijking

De onderstaande tekst betreft een aanvulling op paragrafen 4.1 en 4.2 van het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk”, voor zover betrekking op de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro). Daarbij moet worden aangetoond dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, passend is ontsloten en ook 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 in principe afdoende gemotiveerd. Binnen de het bestaand stads- en dorpsgezicht van de kern Hazerswoude-Rijndijk resteren slechts enkele kleine locaties voor woningbouw en voor deze locaties worden bovendien momenteel al plannen gerealiseerd:

Project	Aantal woningen	Status plan
H. Heijermansstraat 6-10 (Dolfijn)	6	In voorbereiding
Potgieterlaan 72	3	In voorbereiding
Rijndijk 108: naast Scheepjeskerk	10	In voorbereiding
Rijndijk 264: ter plaatse van oude supermarkt	8	Bestemmingsplan vastgesteld
Willem Kloosstraat 62-64: Vertegaal	20	Bestemmingsplan vastgesteld

Hiermee worden de laatste kansen voor woningbouw binnen de dorpsgrenzen benut. De ervaring leert dat er binnen bestaand dorpsgebied in de loop van de jaren altijd wel enige ruimte ontstaat voor kleine plannen. Er zijn echter géén locaties voor grotere woningbouwplannen beschikbaar. De kansen die er zijn worden ook reeds benut:

Project	Aantal woningen	Status plan
Avery Dennison (Nieuw Rein)	106	Bestemmingsplan opgesteld
Carrier	28	Bestemmingsplan vastgesteld
Westvaartpark	350	Bestemmingsplan opgesteld

Daarnaast wordt de mogelijkheid van woningbouw in het Oostvaartpark onderzocht. Hier kunnen 40 tot 50 woningen gerealiseerd worden.

3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

3.1 *Inleiding*

Elk bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een 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.

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft op 20 februari 2020 het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk” vastgesteld. Met dit herstelbesluit worden enkele wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding aangebracht. Het gaat daarbij alleen om de in hoofdstuk 2 beschreven aspecten. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan en “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk” en onderhavige herstelbesluit, moet het geheel in samenhang met elkaar gelezen worden.

3.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

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

In artikel A is als inleidende regel bepaald, dat de regels uit het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk” van kracht blijven. Tevens is hierin bepaald dat sprake is van enkele aanpassingen/aanvullingen. In de overgangs- en slotregels is de overgangsregelingen opgenomen. Met artikel B is de naamgeving van dit herstelbesluit bepaald.

Bestemmingsregels

Het herstelbesluit omvat géén nieuwe bestemmingen ten opzichte van de bestemmingen die reeds zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk”. Wel is sprake van een beperkte uitbreiding van het plangebied met de bestemming ‘Verkeer’. Daarnaast heeft een aanvulling plaatsgevonden van de bestemming ‘Groen’. Beide hoofdbestemmingen worden onderstaand beschreven.

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. Met het herstelbesluit is een deel van de groenbestemming, grenzend aan de Rijndijk, voorzien van een aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer’. Met deze aanduiding wordt geborgd dat hier uitsluitend voet- en fietspaden zijn toegestaan en daarmee dus geen permanente route voor gemotoriseerd verkeer. Dat neemt uiteraard niet weg dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om vergunning te verlenen om in het

kader van de bouw van Westvaartpark het gebruik van de route door bouwverkeer en/of het gebruik daarvan door de eerste bewoners tijdelijk toe te staan.

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. Ten behoeve van de aansluiting op de Gemeneweg is het plangebied aan de oostzijde iets uitgebreid en voorzien van de verkeersbestemming.

Net als bij de groenbestemming, is met dit herstelbesluit een deel van de verkeersbestemming, grenzend aan de Rijndijk, voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer'. Ook hier wordt geborgd daarmee geborgd dat hier uitsluitend voet- en fietspaden zijn toegestaan en dus geen permanente route voor gemotoriseerd verkeer. Dat neemt uiteraard niet weg dat burgemeester en wethouders ook hier bevoegd zijn om vergunning te verlenen om het gebruik van de route door bouwverkeer en/of het gebruik daarvan door de eerste bewoners tijdelijk toe te staan.

Naast deze hoofdbestemmingen zijn op de verbeelding tevens de ter plaatse van toepassing zijnde dubbelbestemmingen opgenomen. Het gaat daarbij om de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanning 2" (artikel 11), "Leiding - Hoogspanningsverbinding" (Artikel 12), "Waarde - Archeologie 2" (artikel 13) en "Waterstaat - Waterkering" (artikel 15). Deze zijn ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan "Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk".

4. 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 was dan ook niet nodig om voor het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk” een exploitatieplan op te stellen. Dit herstelbesluit voorziet in een aantal planaanpassingen die geen bouwplannen betreffen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat de economische uitvoerbaarheid nog altijd is gewaarborgd.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	31
Artikel A – Van toepassing verklaring	31
Artikel 1 – Begrippen.....	31
 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	 33
Artikel 6 - Groen.....	33
Artikel 8 - Verkeer	33
Artikel 13 - Waarde – Archeologie 2	33
Artikel 15 - Waterstaat - Waterkering	33
 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	 35
Artikel 19 - Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 22 - Wetgevingzone - wijzigingsgebied	35
 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	 37
Artikel B - Slotregel	37

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel A – Van toepassing verklaring

Voor de gronden die zijn opgenomen in dit herstelbesluit blijven de bestemmingen en regels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk” met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01, onverminderd van kracht, met dien verstande dat aan die regels en bestemmingen het volgende wordt gewijzigd, dan wel toegevoegd:

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk” van de gemeente Alphen aan den Rijn.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA02 met de bijbehorende regels.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 6 - Groen

De bestemming '[Groen](#)', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk" met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01, is aangevuld met:

6.3 Specifieke gebruiksregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' zijn uitsluitend voet- en fietspaden toegestaan.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - water uitgesloten' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen als bedoeld artikel 6.1 onder b uitgesloten.

Artikel 8 - Verkeer

De bestemming '[Verkeer](#)', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk" met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01, is aangevuld met:

8.3 Specifieke gebruiksregels

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' zijn uitsluitend voet- en fietspaden toegestaan.

Artikel 11 - Leiding – Hoogspanning 2

De dubbelbestemming '[Leiding - Hoogspanning 2](#)', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk" met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01

Artikel 12 - leiding - Hoogspanningsverbinding

De dubbelbestemming '[Leiding - Hoogspanningsverbinding](#)', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk" met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01

Artikel 13 - Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 2](#)', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk" met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01

Artikel 15 - Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming '[Waterstaat - Waterkering](#)', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk" met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 19 - Algemene aanduidingsregels

19.1 Vrijwaringszone - straalpad

De aanduiding '[vrijwaringszone - straalpad](#)', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk" met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01

Artikel 22 - Wetgevingzone - wijzigingsgebied

22.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

De aanduiding '[Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3](#)', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk" met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel B - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Westvaartpark, Hazerswoude-Rijndijk” van de gemeente Alphen aan den Rijn

III. BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied
Herstelbesluit (ex artikel 6:19 Awb)
Westvaartpark, Hazerswoude - Rijndijk

- Enkelbestemmingen
- G Groen
 - V Verkeer

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

- Gebiedsaanduidingen
- +++ vrijwaringszone - straatpad
 - 3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3
- Funcieaanduidingen
- (sg-wu) specifieke vorm van groen - water uitgesloten
 - (sv-lv) specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer

project:
Westvaartpark Hazerswoude - Rijndijk

gemeente:
Alphen a/d Rijn

fase:
Bestemmingsplan

opdrachtgever:
Synchron

datum : 24 september 2020

schaal: 1 : 1.500

identificatienummer: NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA02

ondergrond: o_NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA02



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

