

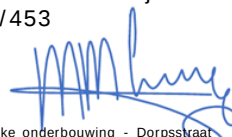
Ruimtelijke Onderbouwing

Dorpsstraat 65 Hazerswoude-Dorp

Versie 10 – 02 – 2023

Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Alphen aan den Rijn
met kenmerk: V2021/453
Datum: 6-9-2023



6119345_1676379943691_ruimtelijke_onderbouwing_-_Dorpsstraat
_65_Hazerswoude-Dorp_10-2-2023

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging projectgebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.3.1	Beheersverordening Hazerswoude-Dorp 2017	4
1.3.2	Parapluplan Archeologie	5
1.3.2	Parapubeheersverordening Cultuurhistorie	5
1.3.3	Parapluplan Parkeren	5
1.4	Huidige situatie	5
1.5	Beoogde ontwikkeling	7
2	BESCHRIJVING VAN DE BEOOGDE PROCEDURE	9
2.1	Buitenplans afwijken	9
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	10
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	12
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16

3.3.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop	16
3.3.2	Alphense woonagenda (2016)	17
4	OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	Bodem.....	18
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	19
4.3	Flora & Fauna	21
4.4	Stikstof.....	22
4.5	Geluid	23
4.6	Luchtkwaliteit.....	25
4.7	Bedrijven- en Milieuzonering	27
4.8	Kabels en leidingen.....	28
4.9	Externe veiligheid	29
4.10	Water	30
4.11	Parkeren en verkeer	31
4.12	Duurzaamheid	32
5	UITVOERBAARHEID	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
6	CONCLUSIE	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de dorpskern Hazerswoude-Dorp, gemeente Alphen aan den Rijn staat er aan de Dorpsstraat 65 een verouderde vrijstaande woning. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hazerswoude, sectie E, nummer 2050 en kent een totale perceel oppervlakte van 180m². Momenteel mag er volgens het vigerende bestemmingsplan één woning worden gebouwd op het perceel.

De wens van de initiatiefnemer van onderhavig planinitiatief is het realiseren van 3 nieuwbouwwoningen op het perceel. Hiervoor moet de bestaande woning worden gesloopt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is afwijken van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Eind 2019 is hier al een plan voor ingediend bij de gemeente, waarna er naar aanleiding van de reactie van de gemeente diverse aanpassingen en verbeteringen zijn doorgevoerd. Op 19 oktober 2020 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn aangegeven bereid zijn mee te willen werken door middel van een buitenplanse omgevingsvergunningprocedure.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouw wordt onderbouwd dat de beoogde afwijking van het vigerende bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de beoogde ontwikkeling moet de uniformere openbare voorbereidingsprocedure worden doorlopen.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gesitueerd aan de Dorpsstraat 65 te Hazerswoude-Dorp. Het perceel is gelegen in een aan de doorgaande weg in het dorp. In de directe omgeving bevinden zich veel huizen in de kern van Hazerswoude-Dorp, waardoor er kan worden gesproken van een woonwijk. Het type woningen in de woonwijk is erg variërend, van vrijstaande woningen tot appartementen. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied in kaart gebracht.



Afbeelding 1. Ligging van het plangebied (plangebied in het rood aangegeven).

1.3 Vigerende bestemmingsplan

1.3.1 Beheersverordening Hazerswoude-Dorp 2017

Op de locatie van het projectgebied vigeert de beheersverordening 'Hazerswoude-Dorp 2017'. Deze beheersverordening is opgesteld om zo het oude bestemmingsplan consoliderend te actualiseren. De beheersverordening is vastgesteld op 25 januari 2018. Op grond van deze beheersverordening kent het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- De enkelbestemming 'Gemengd'
- De dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'
- De aanduiding: vrijstaande woning
- De aanduiding: maximale goothoogte (6 meter) en maximale bouwhoogte (9 meter)

Binnen projectgebied geldt de enkelbestemming 'Gemengd', artikel 7. In de regels is vastgelegd dat indien er binnen de bestemming gemengd sprake is van wonen, de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 14) toepassing is. In artikel 14.4.1 is vastgesteld dat slechts één woning is toegestaan per bouwperceel, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op gestapelde woningen. Onderhavig planinitiatief voorziet in de realisatie van 3 woningen op één perceel, waardoor afwijken noodzakelijk is.



Afbeelding 2. Uitsnede van het bestemmingsplan 'Hazerswoude-Dorp 2017'

1.3.2 Parapluplan Archeologie

Naast de beheersverordening 'Hazerswoude-Dorp 2017' vigeert ook het parapluplan 'Archeologie' op de locatie van het plangebied. Binnen het parapluplan Archeologie heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Gronden die zijn aangewezen met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In paragraaf 4.2 wordt er nader ingegaan op dit aspect.

1.3.2 Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie

Op de locatie van het plangebied vigeert ook de Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie van de gemeente Alphen aan den Rijn. De gemeente Alphen aan den Rijn kent een rijke cultuurhistorie waar nog vele restanten van zichtbaar zijn. Mede daarom is de Paraplubeheersverordening opgesteld om zo inzichtelijk te maken welke cultuurhistorische waarden de gemeente kent. In paragraaf 4.2 wordt er nader ingegaan op dit aspect.

1.3.3 Parapluplan Parkeren

Tevens vigeert het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' van de gemeente Alphen aan den Rijn dat op 21 september 2017 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt dat bij nieuwbouw van gebouwen het bevoegd gezag slechts een omgevingsvergunning verleend indien op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Dit wordt getoetst aan de normen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Ook dienen de parkeerplaatsen te voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) uit de vastgestelde beleidsregels. In paragraaf 4.11 wordt er nader ingegaan op dit aspect.

1.4 Huidige situatie

Rondom het projectgebied staan zowel vrijstaande als geschakelde woningen en appartementen. In het projectgebied zelf bevindt zich momenteel een verouderd vrijstaande pand welke deels als winkel en deels als woning werd gebruikt. Dit pand is in 1930 gebouwd en kent meerdere bouwkundige mankementen. Op afbeelding 3 en 4 is de omgeving van het plangebied en het bestaande pand te zien, en op afbeelding 5 een plattegrond met indeling van het bestaande perceel.



Afbeelding 3. Zicht op het projectgebied vanuit de Dorpsstraat.



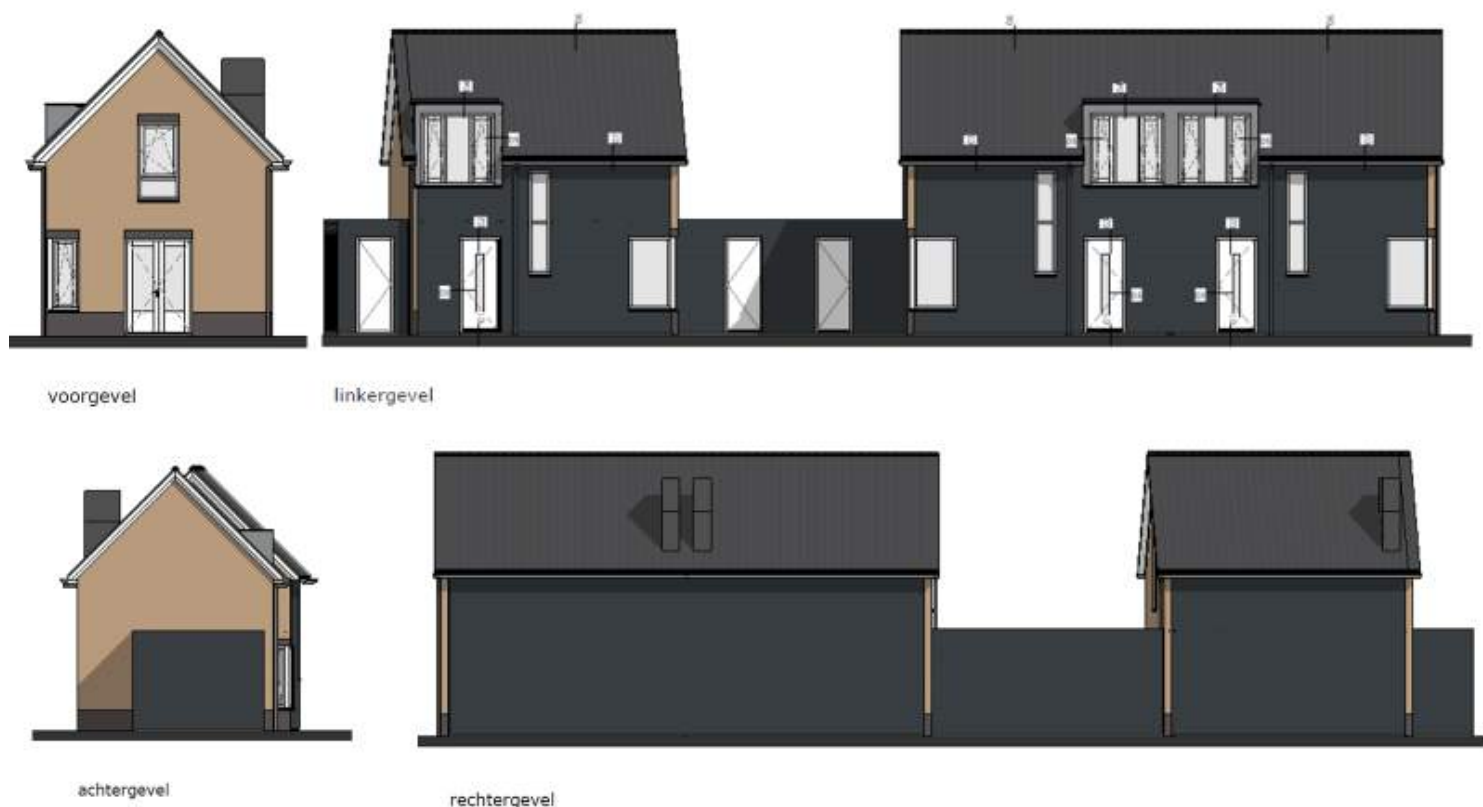
Afbeelding 4: Zicht op het projectgebied vanuit de Dorpsstraat (westzijde)



Afbeelding 5. Plattegrond en indeling van het projectgebied in de bestaande situatie

1.5 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het projectgebied 3 grondgebonden woningen te realiseren binnen het huidige bouwperceel. Door de nieuwe woningen binnen het bestaande perceel, in de stijl van de huidige woning te realiseren wordt de kenmerkende smalle verkavelingsstructuur van het lint in Hazerswoude-Dorp behouden. Ook het dorpse karakter van de stegen blijft behouden in deze opzet van het plan. Onderstaande afbeeldingen geven hier een impressie van. De woningen worden achter elkaar gebouwd, waar er aan de kant van de dorpsstraat 2 geschakelde woningen komen te staan. Op de plek waar in de huidige situatie de berging is gesitueerd, komt de 3^e woning te staan. Met onderhavig planinitiatief krijgt de Dorpsstraat een beter uiterlijk karakter, aangezien de huidige bebouwing erg is verouderd. Daarnaast worden de nieuwe woningen duurzaam gerealiseerd, terwijl de bestaande woning het energielabel G heeft. Op onderstaande afbeeldingen is een impressie van de nieuwbouwwoningen weergegeven.



Afbeelding 6. Impressie van de voorgestelde nieuwbouwwoningen



Afbeelding 7: Beoogde situatie plangebied

2 Beschrijving van de beoogde procedure

2.1 Buitenplans afwijken

Zoals beschreven past de geschetste ontwikkeling niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat er in het projectgebied geen meerdere woningen binnen één bouwvlak zijn toegestaan. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kent de mogelijkheid tot afwijking van het vigerende bestemmingsplan middels het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en sub a, onder 3°, van de Wabo een omgevingsvergunning verlenen voor realiseren van drie grondgebonden woningen. In dat geval is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing op grond van artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

De NOVI is opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

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

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Het rijksbeleid is in veel gevallen te abstract om voor onderhavige ontwikkelingen daadwerkelijk kaderstellend te zijn. De ontwikkeling van drie grondgebonden woningen draagt niet direct bij aan de rijksdoelstellingen, maar vormt ook geen belemmering. De kleinschaligheid van de ontwikkeling leidt er toe dat de NOVI geen invloed heeft op de ontwikkeling en vice versa.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd (zie artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gestreefd naar een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele projecten.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. van het Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking en luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie ABRvS van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421). De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitpraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie ABRvS van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

“Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van drie grondgebonden woningen en dit betekent dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen dient te worden. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt namelijk dat de ladder van duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen vanaf 12 woningen op één bouwlocatie.¹ Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.

¹ ABRvS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. De 14 nationale belangen in het Barro zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Natuurnetwerk Nederland
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied of de ontwikkelingen die daar zijn gepland. Het Barro vormt ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2019 in werking getreden. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

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

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Naast de inleiding zijn het 'Programma Ruimte' en de 'Kwaliteitskaart' onderdeel van de Omgevingsvisie. Het 'Programma Ruimte' bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het dan om locatie specifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie.

De kwaliteitskaart is weergegeven in de 'bijlage ruimtelijke kwaliteit' waarin vier kaartlagen afzonderlijk zijn opgenomen en toegelicht. De kwaliteitskaart bevat de volgende lagen:

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

Deze lagen hebben een relatie met elkaar. De lagen bevatten richtpunten die de bestaande kenmerken en waarden beschrijven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze kenmerken en waarden een rol spelen bij de overweging, de plaatsing en de vormgeving van het initiatief.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de transformatie van een oud pand dat gebruikt werd als winkel en woning, naar 3 nieuwe grondgebonden woningen. Kijkend naar de provinciale opgaves sluit dit aan bij de opgave 'Ruimte en Verstedelijking' en 'Wonen'. Het plan zorgt voor een verbetering van het aanzicht van het dorp, meer duurzaamheid in de dorpskern en daarnaast wordt het woningaanbod uitgebreid in bestaand stedelijk gebied.

Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hecht veel waarde aan een goede ruimtelijke afweging, derhalve is het noodzakelijk om de kwaliteitskaart te doorlopen. Het plangebied ligt alleen niet binnen de 'Laag van beleving', waardoor dit aspect in onderstaande onderbouwing buiten beschouwing zal worden gelaten.

- Laag van de ondergrond - Veencomplex - Veen

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

Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling binnen het plangebied zal geen negatieve invloed hebben op het behoud van waardevolle veen pakketten. Het plangebied is in de bestaande situatie bebouwd en voorzien van een verhard terrein. Het plangebied wordt momenteel gebruikt voor wonen. De nieuwe woningen en de realisatie van deze woningen zal geen aanvullende negatieve invloed hebben.

- Laag van cultuur- en natuurlandschappen – Linten & Droogmakerijen (veen)

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 1.5 is reeds aangegeven dat er wordt aangesloten bij de bestaande lintbebouwing. De nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de contouren van de bestaande woning. Het aanzicht van de woningen is ook in dezelfde stijl als de bestaande bebouwing, hetzij dat de nieuwe woningen beter passend zijn in het straatbeeld vanwege de slechte bouwkundige staat van de huidige bebouwing.

Droogmakerijen (Veen)

Een aantal droogmakerijen is niet geheel uitgeveend. Bij droogmakerijen met veen in de ondergrond is de grond waterrijker, en zijn de droogmakerijen vaak kleinschaliger van opzet. Bij gebieden die hieronder vallen is het belangrijk dat het verkavelingspatroon behouden blijft en de eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken geplaatst worden binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planinitiatief wordt gerealiseerd binnen hetzelfde verkavelingspatroon en binnen de bestaande structuren en linten van de huidige bebouwing. Daarmee blijft het karakter van de droogmakerij-gebieden behouden.

- Laag van stedelijke occupatie - Steden en dorpen

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Richtpunten zijn dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van het dorp. Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Hazerswoude-Dorp, de ontwikkeling van een woonmilieu is passend bij het dorp en is daar gewenst. Nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk binnen de bestaande lintbebouwing worden gerealiseerd. Doordat onderhavig planinitiatief binnen de bestaande contouren van de huidige bebouwing blijft wordt hieraan voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling betreft de transformatie van een verouderd pand dat gebruikt werd als woning en winkel naar 3 nieuwe grondgebonden woningen, passend bij het dorpse karakter van Hazerswoude-Dorp. Het initiatief sluit aan bij de provinciale opgaven 'Ruimte en Verstedelijking' en 'Wonen' van de 'Opgaven Omgevingskwaliteit' van de provincie Zuid-Holland. In bovenstaande motivatie is tevens aangetoond dat het plan passend is binnen de kwaliteitskaart van de provincie.

Net als het Rijksbeleid heeft ook het provinciaal beleid slechts een hele beperkt invloed op onderhavige ontwikkeling. De doelstelling van de provincie Zuid-Holland is om woningbouw voornamelijk in stedelijk gebied mogelijk te maken in bestaande kernen, met voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. In dit geval wordt de grondgebonden woning gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en bij een knooppunt van het openbaar vervoer.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is op 20 februari 2019 vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland en op 1 april 2019 in werking getreden. De omgevingsverordening vormt het juridische fundament van de Omgevingsvisie. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Voor onderhavige ontwikkeling zijn de bepalingen rondom 'ruimtelijke kwaliteit' in de omgevingsverordening relevant. Deze bepalingen zijn vastgelegd in artikel 6.9 (Ruimtelijke Kwaliteit). Onderstaand worden de relevante onderdelen van deze artikelen nader toegelicht.

artikel 6.9 (Ruimtelijke Kwaliteit)

- Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - 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:
 - 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
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:
- d. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - wegnemen van verharding
 - toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Voorliggend planinitiatief voorziet in de ontwikkeling van 3 woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland. Daarnaast kan worden voldaan aan de eisen en richtpunten zoals beschreven in de kwaliteitskaart. Aangezien het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft is een toetsing aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 3 grondgebonden woningen in stedelijk gebied en is daarmee niet in strijd met de omgevingsverordening van Zuid-Holland.

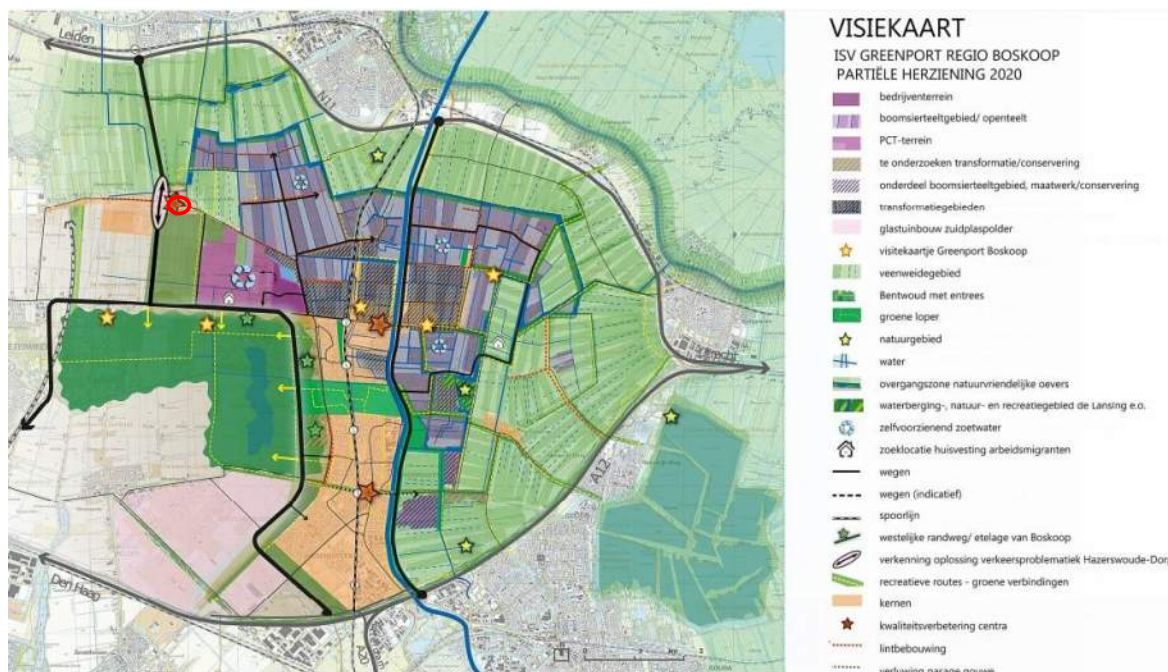
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop

De intergemeentelijke structuurvisie Greenport regio Boskoop is op 18 februari 2021 vastgesteld. De Greenport regio Boskoop - het netwerk van bedrijven in de boomsiereteelt - heeft een echte centrumpositie. Om die positie te kunnen vasthouden en uit te bouwen, hebben de betrokken gemeenten met overtuiging gekozen voor de ontwikkeling van de Greenport.

De Intergemeentelijke Structuurvisie is gemaakt om de ruimtelijke keuzes in samenhang te kunnen bepalen. Kernbegrippen zijn: compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Greenport Boskoop worden al langer beperkt door het ruimtelijk beleid in het Groene Hart. Mede daardoor is een achterstand ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten in balans met de omgeving plaatsvinden. Daarnaast zijn aanzienlijke investeringen in de infrastructuur nodig. Als gevolg van de aanwijzing als Greenport zal er ook schaalvergroting plaatsvinden. De ruimtelijke keuzes zijn vertaald in de Visiekaart 2020 die in afbeelding 8 is afgebeeld.

De ambitie van de structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Duurzaamheid ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik: bundelen, concentreren en herstructureren. Ook moet de wateropgave structureel geregeld worden met duurzaam waterbeheer en voldoende zoetwatervoorziening. De Greenport moet beleefbaar zijn, een uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen, mede dankzij de voorgenomen infrastructurele verbeteringen.



Afbeelding 8: Uitsnede visiekaart Structuurvisie

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in het gebied dat is bestempeld met 'Kernen', 'Lintbebouwing' en 'Kwaliteitsverbetering centra'. Hierbij staat centraal dat het leefklimaat in de dorpskernen zoals Hazerswoude-Dorp verbeterd moet worden ten opzichte van de huidige situatie. Onderhavig planinitiatief voorziet in zowel een kwaliteits- als kwantiteitsverbetering, met de toevoeging van 3 nieuwe woningen in de stijl van de huidige woning maar dan vernieuwend. Er wordt aangesloten op de bestaande lintbebouwing, waardoor de kern van het dorp behouden blijft. Daarmee sluit het planinitiatief aan bij de visie van de gemeente Alphen aan den Rijn.

3.3.2 Alphense woonagenda (2016)

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft op 31 maart 2016 de Alphense Woonagenda vastgesteld. De Alphense Woonagenda is een notitie over wonen in Alphen-stad en in de kernen. In deze agenda wordt de visie op het wonen voor de periode tot en met 2025 vastgelegd. Vijf thema's vormen de speerpunten van de woonagenda. Binnen de thema's zijn enkele doelen gesteld met daaraan gekoppeld acties voor de gemeente. Deze zijn navolgend kort omschreven:

1. Wijken en kernen met identiteit; Het versterken van de specifieke identiteit van de wijken en kernen van Alphen; het creëren van een woonmilieu dat past bij het profiel van intense stad voor Alphen; het ontwikkelen van nieuwe woningbouwinitiatieven die bijdragen aan de gewenste woonkwaliteit van wijken en kernen; creëren van onderscheidende attractieve plekken die bijdragen aan de aantrekkingskracht en woonbeleving van de gemeente.
2. Keuzemogelijkheden door variatie; Behoud van slaagkansen voor de laagste inkomensgroepen; ruimte geven aan ontwikkeling van niches in de woningmarkt; woningzoekenden vinden de woning die past bij hun woningbehoefte.
3. Een veilige en gezonde leefomgeving; Aantrekkelijke groen- en waterstructuren zorgen voor een prettige veilige woonomgeving en nodigen uit tot gezond gedrag; vergroten van het aanbod levensloopgeschikte woningen; voldoende (al dan niet tijdelijke) huisvestingsmogelijkheden voor urgent woningzoekenden (o.a. statushouders).
4. Zelfredzame bewoners investeren in zichzelf en hun omgeving; Bewoners investeren met elkaar in hun omgeving; bewoners kennen de weg naar professionals die hen kunnen ondersteunen bij het vergroten van organisatiekracht en vergroten zelfredzaamheid; huurders investeren met elkaar in hun woning en woonomgeving.
5. Woningvoorraad met toekomstwaarde; Energiezuiniger maken van de huurwoningvoorraad; bewoners verduurzamen zelf hun woning / woonomgeving; stimuleren investeren in duurzame energieopwekking bij de woningvoorraad.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De realisatie van 3 woningen in Hazerswoude-Dorp in de stijl van de dorpskern, waarbij wordt aangesloten bij de lintbebouwing past binnen de Woonagenda van de gemeente Alphen aan den Rijn. De specifieke identiteit van de wijk (lintbebouwing) wordt immers versterkt. Daarnaast wordt er variatie aangeboden in de straat aangezien er nu 3 kleinschalige woningen worden gebouwd in plaats van één grote vrijstaande woning. Hierbij wordt er ook deels tegemoet gekomen aan de alsmaar stijgende woningbehoefte. Bovendien worden de nieuwe woningen duurzaam gebouwd waardoor deze woningen een hogere toekomstwaarde hebben dan de bestaande, in slechte staat verkerende oude woning.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt zo nodig middels een historisch onderzoek (eventueel aangevuld met een nader bodemonderzoek) bepaald. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Onderhavig planinitiatief voorziet in de realisatie van 3 nieuwe grondgebonden woningen op de locatie waar reeds een gevoelige functie, een woning, is gebouwd. Omdat niet kon worden uitgesloten dat de bodem reeds verontreinigd is, is er ten behoeve van de ontwikkeling in april 2022 door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Dorpsstraat 65. Hieruit bleek dat er zich in de bodem licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen en licht verhoogde gehalten aan PAK bevinden in de grond. Deze resultaten vormen echter milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de aangevraagde planologische procedure en de daarbij behorende geplande herontwikkeling van de locatie. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Gelet op het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is om het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Aansluitend op dit verdrag is op 1 september 2007 de Wet Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid gekregen om zorg te dragen voor een goede omgang met archeologische waarden binnen hun grondgebied. Gemeenten moesten binnen 2 jaar nadat deze wet in werking is getreden archeologisch beleid hebben geformuleerd.

Cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Van de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode tot het van kracht worden van de Omgevingswet:

1. Vergunning tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Archeologie

Daarnaast kent het gebied ook nog een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Als drempelwaarde voor archeologisch onderzoek zijn de volgende eisen gesteld: bodemverstorende bouwwerkzaamheden die een oppervlakte hebben van meer dan 100m² en bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 cm beneden maaiveld.

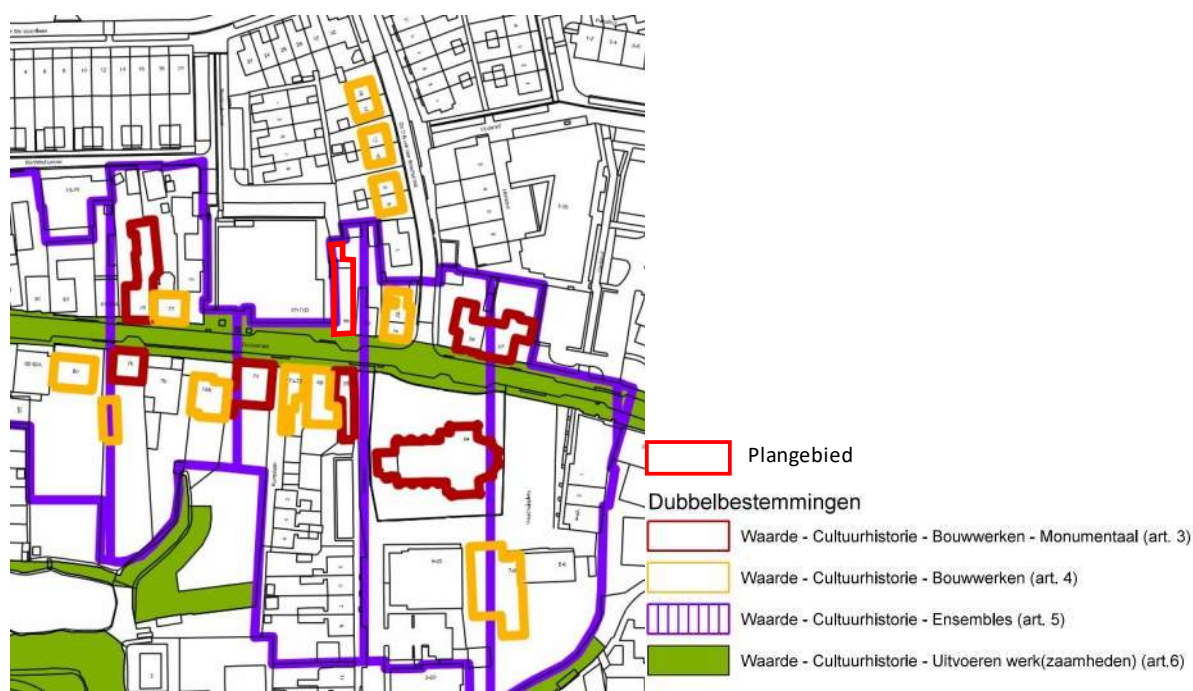
Doorwerking planinitiatief en conclusie (archeologie)

Op de locatie van onderhavig planinitiatief hebben er omstreeks 1930 reeds bodemverstorende werkzaamheden plaatsgevonden in het kader van de bouw van de bestaande woning. Dit maakt de kans op archeologische resten aanzienlijk kleiner dan bij een onbebouwd, onverstoorde gebied. Aangezien er werkzaamheden benodigd zijn voor de ontwikkeling die circa 180m² bedragen, is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, en is in maart 2022 door Lycens B.V. uitgevoerd. Op basis van bureauonderzoek bleek dat er een middelhoge verwachting is opgesteld in het plangebied voor het aantreffen van resten die verband houden met de historische bewoning van Hazerswoude-dorp uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. In het veldonderzoek is gebleken dat er in het noordelijk deel van het plangebied een cultuurlaag aanwezig is die verband houdt met de historische bewoning van Hazerswoude-dorp. In een van de boringen was echter een verstoring aanwezig tot onder het archeologische niveau, waardoor duidelijk is dat ook in het niet-onderkelderde deel van het plangebied het archeologische niveau slechts deels intact is. De kans dat er nog sprake zal zijn van behoudenswaardige archeologische resten wordt daarom klein geacht. Onder het oudste deel van de huidige bebouwing worden geen archeologische resten meer verwacht vanwege de hier aanwezige kelder. Op basis van deze resultaten wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen bodemingrepen.

Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief.

Cultuurhistorie

Binnen de Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie van de gemeente Alphen aan den Rijn kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles', zie afbeelding 9. De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. Kijkend naar de cultuurhistorische waardenkaart bevinden er zich op het adres van het plangebied geen cultuurhistorische waarden van zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering. Wel maakt het plangebied deel uit van de historische lintbebouwing in Hazerswoude-Dorp, waar rekening mee moet worden gehouden.



Afbeelding 9: Uitsnede Paraplubeheersverordening Cultuurhistorie

Doorwerking planinitiatief en conclusie (cultuurhistorie)

In het plangebied bevinden zich geen bouwwerken van cultuurhistorische waarden. Wel maakt het plangebied deel uit van het cultuurhistorisch ensemble binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Bij ontwikkelingen zoals onderhavig planinitiatief moet er dan ook rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van de (directe) omgeving van het plangebied. Aangezien de 3 nieuwbouwwoningen in dezelfde stijl, binnen de bestaande perceelsgrenzen en binnen de bestaande lintbebouwing wordt gebouwd, vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor onderhavig planinitiatief. De initiatiefnemer zal in samenwerking met de afdeling erfgoed van de gemeente en de welstandscommissie zorgdragen voor een correcte inpassing in het bestaande ensemble, daarmee wordt de cultuurhistorische belevingswaarde van het lint als geheel versterkt.

4.3 Flora & Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te verminderen of te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrictlijngebieden Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Verantwoording soortbescherming

Op 11 juni 2021 is er door Lycens B.V. in het kader van een quickscan Flora & Fauna een veldbezoek uitgevoerd in het plangebied. Deze rapportage is op 11 januari n.a.v. opmerkingen van de omgevingsdienst aangepast. Op basis van het veldbezoek en uitgevoerd bureauonderzoek kon worden geconcludeerd dat de inrichting en het gevoerde beheer in de huidige situatie het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten maakt, maar mogelijk wel voor functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Aangezien niet uitgesloten kan worden dat er zich huismussen en/of vleermuizen bevinden in het plangebied, is hiervoor een nader onderzoek uitgevoerd.

Nader ecologisch onderzoek

De nadere onderzoeken naar de huismus en de vleermuis hebben plaatsgevonden tussen april en september 2022 conform de geldende landelijke onderzoeksprotocollen. Op basis van deze onderzoeken is gebleken er binnen het plangebied geen verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is. Bovendien vormt het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en is er geen vliegroute aanwezig. Daarnaast zijn er geen nestplaatsen vastgesteld van de huismus. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage.

Op basis van deze conclusies kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten.

Verantwoording gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland behoort ligt op 1,16 kilometer afstand van het plangebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied bedraagt 2,95 kilometer. Vanwege de afstand en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn negatieve effecten uitgesloten. Voor de volledigheid is wel een stikstofberekening gemaakt, welke in paragraaf 4.4. besproken wordt.

4.4 Stikstof

Onderdeel van de flora & fauna wetgeving is ook een toets aan de gebiedsbescherming. In dat kader dient ook een onderzoek naar de stikstofdepositie plaats te vinden met de Aeries – berekening. \

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De initiatiefnemer heeft een Aeries-berekening laten uitvoeren door Lodewijck Groep. In de berekening is voor zowel de realisatie- als gebruiksfase berekend wat de te verwachten stikstofdepositie is voor het Natura 2000-gebied als gevolg van het planinitiatief. Dit vanwege het feit dat de berekening is uitgevoerd alvorens de nieuwe stikstofwet van kracht was. Uit deze berekeningen kwam naar voren dat er zowel in de realisatie- als gebruiksfase geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar ontstaat op het dichtstbijzijnde Natura2000-geied.

4.5 Geluid

Verkeerslawaaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of dat voor een weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De overige wegen kennen een geluidszone, een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen. Voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemming binnen de bebouwde kom is deze waarde wettelijk maximaal 63 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zwarte lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaaai

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting overdag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Spoorweglawaaai

Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de geluidszone van een spoorweg valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Spoorweglawaaai

Gekeken is naar wat het geluidsproductieplafond (GPP) is van het dichtstbijzijnde spoor is. Dit varieert van respectievelijk 48 tot 68 dB. Daarbij geldt een richtafstand van 600 meter. Het planinitiatief bevindt zich op 1.8km afstand tot dit meetpunt, waardoor gesteld kan worden dat het aspect spoorweglawaaai geen belemmering vormt voor de realisatie van het planinitiatief.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen invloedssfeer van de geluidscontouren van omliggende wegen. Volgens artikel 74 uit de wet Geluidhinder hoeft de geluidsbelasting niet in beschouwing te worden genomen wanneer er voor de weg een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Aan de Dorpsstraat 65 geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur (zie afbeelding 10). Akoestisch onderzoek is dan ook volgens de wet niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er alsnog een akoestisch onderzoek uitgevoerd door NIPA Milieutechniek B.V. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage. Hieruit kwam naar voren dat de hoogste geluidbelasting op de gevel 64 dB is. Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe geluidgevoelige functie in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen zodat het woon en leefklimaat is gewaarborgd. Daarom is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd om het binnengeluidniveau te berekenen. Dit onderzoek is uitgevoerd door NIPA, op basis van de aangegeven materialen, opbouwen en aanvullende voorzieningen aan beglazing en hellend dak. Hieruit kan worden geconcludeerd dat aan de nieuwbouweisen kan worden voldaan conform het Bouwbesluit 2012. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Op basis van beide uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan een goed woon-leefklimaat waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect geluid.

4.6 Luchtkwaliteit

Artikel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en (zeer) fijnstof (PM₁₀, PM_{2,5}).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 1: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀

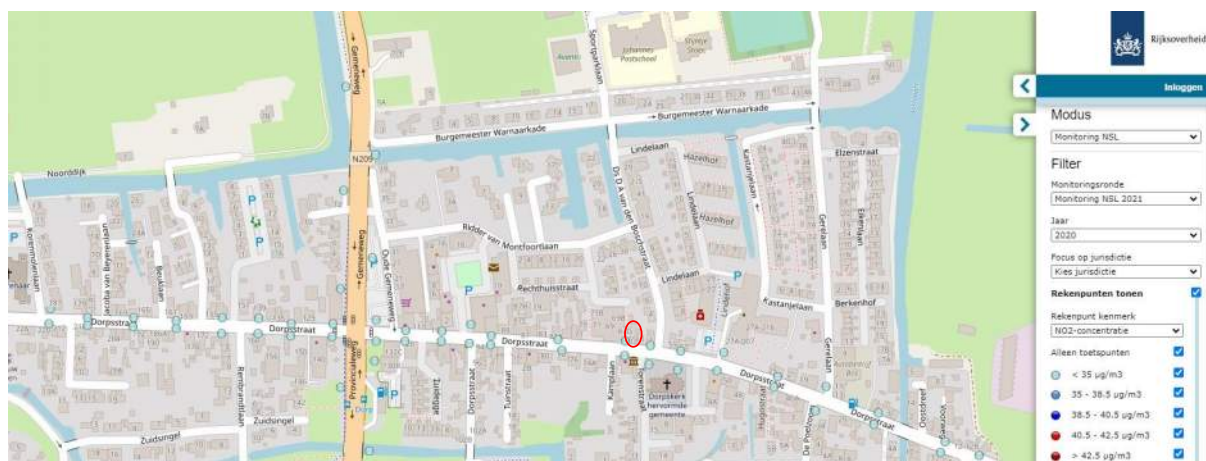
Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden, te weten:

- Woningbouw: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen zal middels een berekening moeten worden aangetoond of de bijdrage niet in betekende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van 3 woningen. De ontwikkeling valt daarmee binnen de reikwijdte van het besluit 'Niet in betekende mate' waarin de grens voor woningen is vastgesteld op 1500. Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In de NSL-monitor tool blijkt ook dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling voldoende is om te spreken van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.



Afbeelding 10: uitsnede NSL minitoringstool

4.7 Bedrijven- en Milieuzonering

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en dichtstbijzijnde bouwvlakken van de woningen die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een milieuzone van enig bedrijf. De woningen worden deels gebouwd op terrein dat reeds bestemd is voor gemengd. Hoewel in de omgeving enkele milieubelastende activiteiten zijn toegestaan, kan worden geconcludeerd dat dit geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.8 Kabels en leidingen

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er geen planologisch relevante leidingen in of nabij het plangebied lopen. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling, zeker niet aangezien er met onderhavige ontwikkeling alleen in pandige werkzaamheden zijn gemoeid.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR).

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Er bevinden zich in het plangebied en de nabije omgeving geen inrichtingen zoals hierboven omschreven. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen een zone waarin transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Kijkend naar de kleinschalige ontwikkeling zal ook het groepsrisico niet vergroot worden wanneer onderhavig planinitiatief gerealiseerd wordt. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.10 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Tevens is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Het omgevingsaspect water heeft binnen de ruimtelijke ordening vaak een beperkend karakter. Enerzijds moet het ruimtegebruik aansluiten bij het bergen van het water, anderzijds kunnen ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het water (watervervuiling).

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Met onderhavig planinitiatief wordt geen extra verharding gecreëerd ten opzichte van de huidige situatie. Er zijn ook geen gevolgen voor de waterhuishouding met de realisatie van onderhavig planinitiatief. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.11 Parkeren en verkeer

Aangezien er in zowel de bestaande als toekomstige situatie geen parkeerplekken op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, heeft de gemeente Alphen aan den Rijn verzocht om een parkeeronderzoek te doen in de nabijgelegen Rechthuisstraat (d.d. 26-8-2019). Deze parkeertelling heeft plaatsgevonden in 2 normale werkweken, week 36 en week 37 van 2019. In totaal is er 4 keer geteld, 2 keer in de ochtend (11:15/11:30) en 2 keer in de avond (23:15/23:10). Uit deze parkeertelling bleek dat er in de nabije omgeving gemiddeld 12,25 plekken vrij zijn voor auto's om te parkeren.

Kijkend naar de gehanteerde parkeernorm in de nota 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn' geldt er in dit gebied (dorpen en buitengebied, rest bebouwde kom Boskoop en bebouwde kommen overige plaatsen, GBO 50-80m²) een parkeernorm van 1,1 per woning. Dit komt in totaal neer op 3,3 benodigde parkeerplekken. Deze parkeerplekken kunnen volgens de parkeertelling in de nabije omgeving van het plangebied worden opgevangen in het parkeeroverschot. In de initiatieffase heeft de gemeente al schriftelijk aangegeven dat er is voldaan aan het aspect verkeer en parkeren middels de bijgevoegde berekening. Hierdoor vormt het aspect parkeren en verkeer geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.12 Duurzaamheid

Hazerswoude-Dorp is een dorp gelegen de gemeente Alphen aan den Rijn die zich volledig in het groene hart bevindt.

De Gemeente Alphen aan den Rijn heeft sinds 2021 een duurzaamheidsprogramma opgesteld die een plan schetst tot 2030. Zo noemt de gemeente zichzelf een “groene gemeente met LEF”. Het voorliggende plan zal deze uitgangspunten onderschrijven. De drie nieuw te bouwen woningen worden volledig opgericht met het houtskelet bouwsysteem SIPS (Structural Insulated Panels). Het SIPS systeem bestaat uit hoogwaardige geïsoleerde constructieve houten sandwichplaten, een zeer duurzaam bouwsysteem.

Door toepassing van deze geïsoleerde constructieve sandwichpanelen wordt er efficiënter gebruik gemaakt van de beperkte oppervlakte waardoor de gebruiksoppervlakte wordt vergroot. Voor energieopwekking worden de drie woningen voorzien van PV-panelen en een luchtwarmtepomp. Daarnaast zijn de woningen volledig gasloos. Met deze maatregelen komen we tegemoet aan de uitgangspunten van het duurzaamheidsprogramma.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief. Alle kosten die samenhangen met de realisatie van de woning zijn voor de initiatiefnemer. Het initiatief heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het planvoornemen is economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het kader van een goede maatschappelijk gedragen ontwikkeling is er met de directe omwonenden van de Dorpsstraat 65 een uitgebreid participatietraject aangegaan. In december 2019 hebben de eerste gesprekken plaatsgevonden waaruit bleek dat er bij de bewoners van de Dorpsstraat 63 zorgen waren over de ontwikkeling. Deze gesprekken zijn in april 2020 voortgezet met als doel het creëren van een ontwikkeling waar iedereen het over eens zou zijn. Na een aantal gesprekken en veel mailwisselingen bleek echter dat ondanks de constructieve houding van de ontwikkelaar de desbetreffende bewoners niet open stonden voor de ideeën van de nieuwe ontwikkeling, ondanks een aantal gemaakte aanpassingen. Ondanks de inspanning van beide zijden heeft dit traject niet geleid tot een ontwerp waarover iedereen het eens was.

Woningbouwcoöperatie Habeco die de eigenaar is van het direct naastgelegen wooncomplex en tevens van het verlengde van de Rechthuisstraat waar het object van de dorpsstraat 65 gevestigd is heeft zich daarentegen zeer betrokken, enthousiast en meewerkend opgesteld. Volgens hen is het een verrijking van het woningaanbod in Hazerswoude en een verbetering van het straatbeeld. Zij kunnen zich dan ook niet vinden in de bezwaren van de bewoners van de Dorpsstraat 63. Gezien deze reacties en het feit dat er tegemoet wordt gekomen aan de gestelde kaders van het bevoegd gezag is onderhavig planinitiatief voorstelbaar in het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Procedure

Bij ontwikkelingen die niet overeenkomstig zijn met het bestemmingsplan bestaat er altijd de mogelijkheid dat er een ontwikkeling plaats vindt die maatschappelijk gezien niet helemaal gewenst is. Vandaar dat er bij een Wabo procedure altijd de mogelijkheid open staat om een beroep in te dienen.

In aansluiting op deze aanvraag met een hierop volgend eventueel positief besluit, kent de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vorm van rechtsbescherming. Tegen het besluit kan namelijk beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6 Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting concludeert Lodewijck Groep dat het vigerende bestemmingsplan niet voorziet in de gewenste toevoeging van de woning aan de Dorpsstraat 65 te Hazerswoude-Dorp.

Rekening houdend met de verouderde status van het pand aan de Dorpsstraat 65 en de beoogde situatie die het straatbeeld aanzienlijk verbetert en veel duurzamer is concludeert Lodewijck Groep dat de toevoeging van de 3 woningen voorstelbaar is. Milieutechnisch gezien zijn er geen redenen om aan te nemen dat er belemmeringen zijn voor het planinitiatief. Daarnaast sluit de kleinschalige ontwikkeling aan op het vigerende (voornamelijk) gemeentelijke beleid.