

Ruimtelijke onderbouwing

Project	Dorpsstraat 295A te Hazerswoude-Dorp
Status	2.0
Projectnummer	21362
Kenmerk	21362.RO
Datum	21 september 2022, herzien: 28 januari 2023, herzien: 18 januari 2024
Auteur	[REDACTED]
Controle	[REDACTED]



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	5
2.3	Geldend bestemmingsplan	7
3	Ruimtelijk beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Omgevingsaspecten	20
4.1	Archeologie	20
4.2	Cultuurhistorie	21
4.3	Bedrijven en milieuzonering	22
4.4	Bodem	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Geluid	27
4.7	Geur	28
4.8	Kabels en leidingen	30
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.11	Natuur	33
4.12	Ontpofbare oorlogsresten	35
4.13	Verkeer en parkeren	36
4.14	Water	38
4.15	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	40
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	42
5.1	Economische uitvoerbaarheid	42
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	43

Bijlagen

1	Archeologisch onderzoek Transect d.d. 5 augustus 2022
2	Bodemonderzoek Kwinfra d.d. 18 augustus 2022
3	Geluidsonderzoek Tecmap d.d. 19 augustus 2022
4	Geuronderzoek MEES Ruimte & Milieu d.d. 21 september 2022
5	Quicksan Van der Goes & Groot d.d. 2 augustus 2022
6	Stikstofonderzoek Van der Goes en Groot d.d. 29 augustus 2022

1 INLEIDING

In opdracht van [REDACTED] heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een nieuwbouwwoning ter plaatse van de Dorpsstraat 295A te Hazerswoude-Dorp. Daarnaast wordt op de locatie de bestaande (voormalige) bedrijfswoning van functie gewijzigd naar een reguliere burgerwoning. De voormalige bedrijfsloods blijft daarnaast behouden en zal dienst doen als bijbehorend bouwwerk.

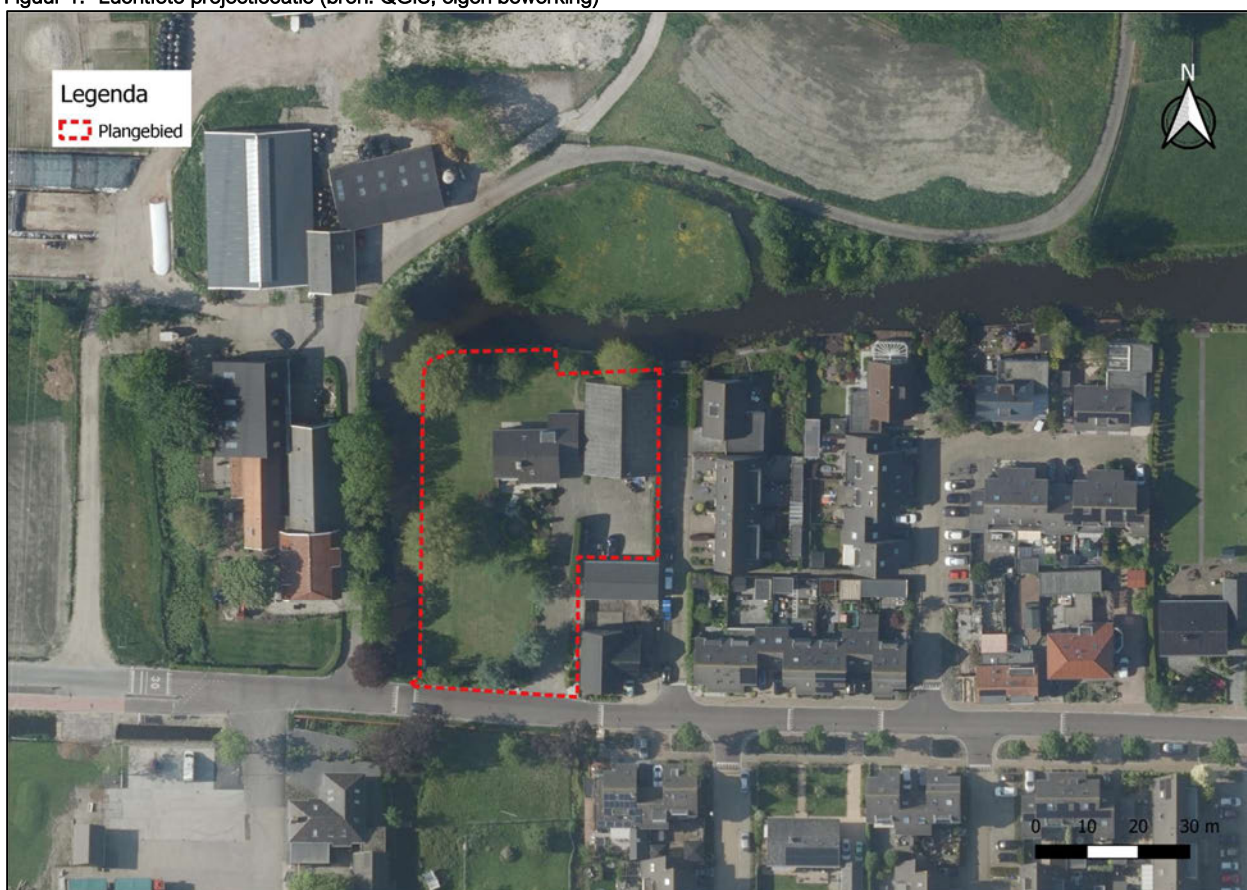
Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Dorpsstraat 295A te Hazerswoude-Dorp. Op de locatie is in de huidige situatie een bedrijfswoning met bedrijfsloods gelegen, behorende bij het voormalige bedrijf. De projectlocatie wordt begrensd door water aan de noord- en westzijde, de woning aan de Dorpsstraat 295 en de Dorpsstraat zelf aan de zuidzijde en woningen aan het Schrepel aan de oostzijde. De projectlocatie staat kadastraal bekend als: perceelnummers 1673 en 2589, sectie G, binnen de kadastrale gemeente Hazerswoude.

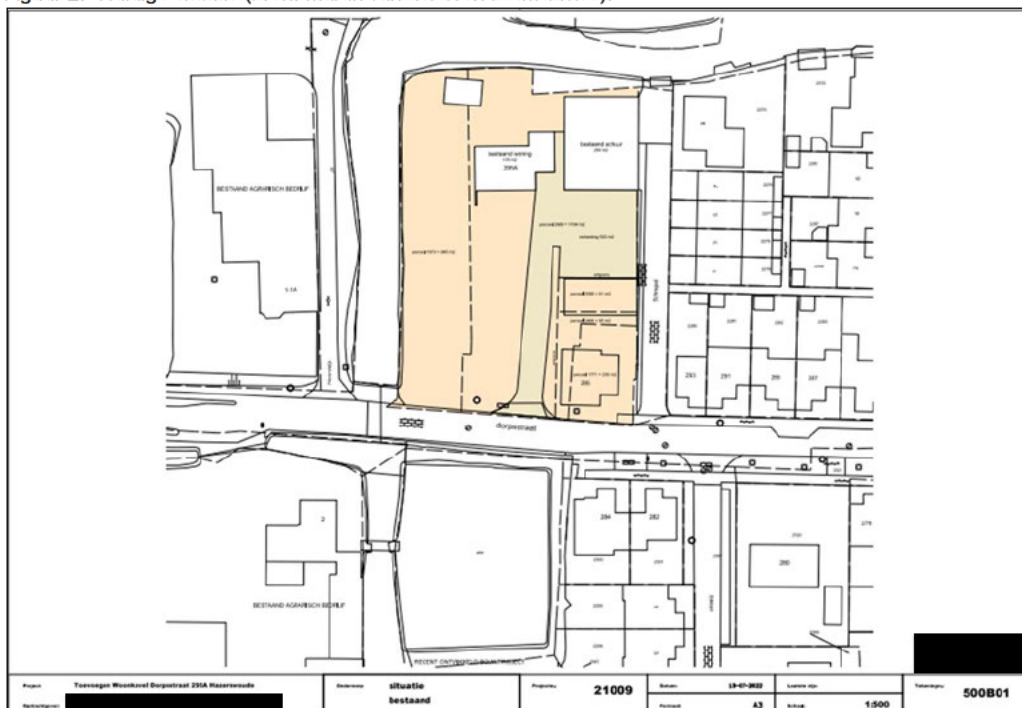
Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



2.2 PROJECTPLAN

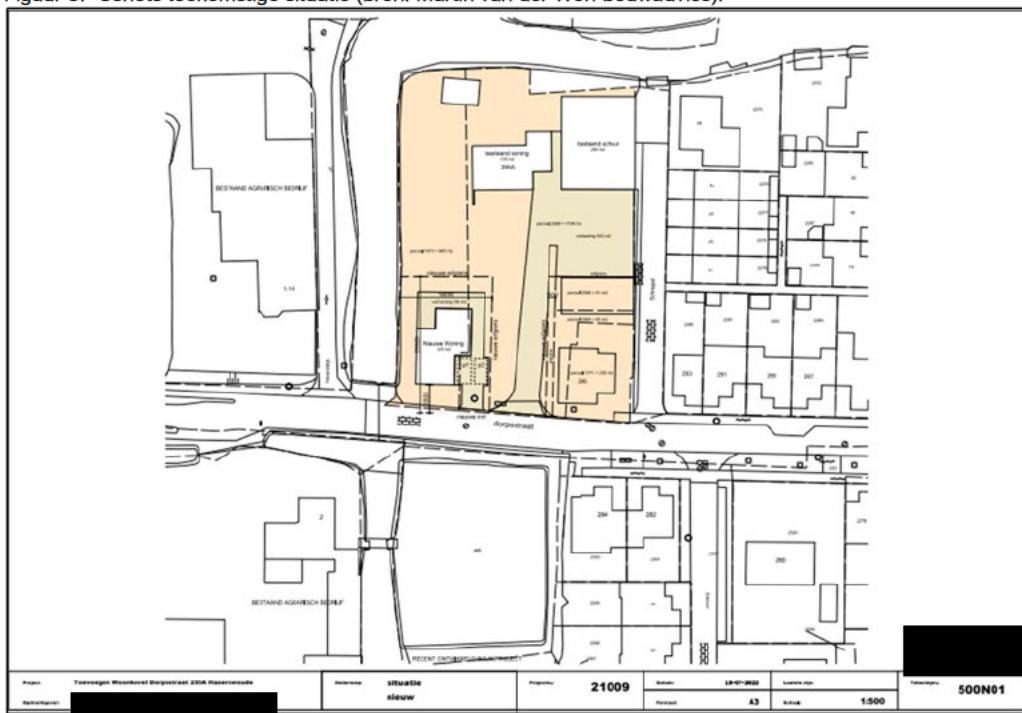
Op de projectlocatie is momenteel een voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsloods gevestigd. In het verleden heeft zich ook een bedrijf gevestigd op de locatie. Op de locatie vindt momenteel geen bedrijvigheid meer plaats. De beoogde ontwikkeling voorziet daarom in het transformeren van de bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsloods naar een burgerwoning met bijbehorend bouwwerk en de realisatie van één nieuwbouwwoning.

Figuur 2. Huidige situatie (bron: Martin van der Werf bouwadvies).



In de toekomstige situatie worden aan de bedrijfswoning en bedrijfsloods geen ingrepen verricht. De nieuwbouwwoning wordt aan de voorzijde van het perceel beoogd. Verharding wordt aangebracht over een oppervlakte van maximaal 300 m². De nieuwbouwwoning wordt voorts voorzien van een aangebouwde berging. De maximale goothoogte van de woning bedraagt 3 meter en de maximale nokhoogte bedraagt 8 meter. De hoogte van de aangebouwde berging bedraagt maximaal 3,5 meter. In figuur 3 is een situatieschets van de toekomstige situatie weergegeven en in figuur 4 een impressie van de beoogde woning.

Figuur 3. Schets toekomstige situatie (bron: Martin van der Werf bouwadvies).



Figuur 4. Impressie beoogde woning (bron: SelektHuis Design)



2.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

2.3.1 Beheersverordening “Hazerswoude – Dorp”

Ter plaatse van het projectgebied geldt de beheersverordening “Hazerswoude – Dorp”. De beheersverordening is op 25 januari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Bedrijf’. Er gelden twee bouwvlakken, waarbinnen gebouwd mag worden tot een bouwhoogte van zes meter en een goothoogte van 3 meter. Figuur 5 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplankaart (Bron: QGIS, eigen bewerking)



Toets aan de beheersverordening

De ontwikkeling van Dorpsstraat 295A te Hazerswoude-Dorp is op twee onderdelen in strijd met de geldende beheersverordening. De strijdigheden zijn gelegen in:

- de enkelbestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming biedt naast een bedrijfswoning geen ruimte voor een burgerwoning en bijbehorend gebouw.
- de bouwmogelijkheden. De beoogde nieuwbouwwoning wordt buiten de aanwezige bouwvlakken gerealiseerd.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

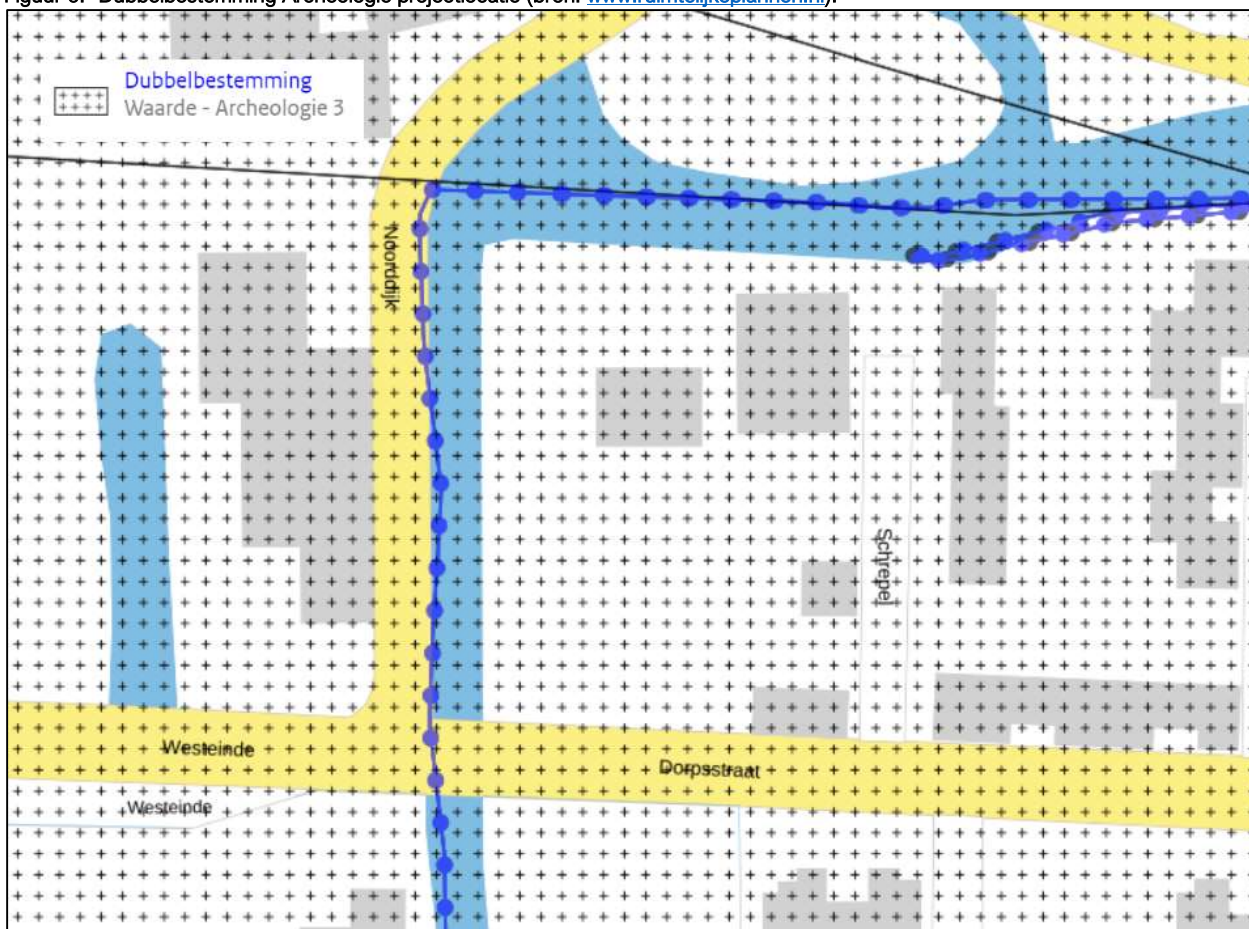
2.3.2 Parapluplan Archeologie

Het Parapluplan Archeologie is op 28 maart 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn. Met het Parapluplan Archeologie wordt middels een dubbelbestemming de archeologische verwachtingswaarde van de gronden in het plangebied geborgd.

Toets aan het bestemmingsplan

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' van kracht. Dit is in onderstaand figuur weergegeven.

Figuur 6. Dubbelbestemming Archeologie projectlocatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Op grond van de bepalingen behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt een onderzoekspllicht indien werkzaamheden worden verricht die dieper reiken dan 0,3 meter onder het maaiveld en een groter oppervlak beslaan dan 100 m². Deze grenzen worden met de voorgenomen ontwikkeling overschreden en derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

2.3.3 Beheersverordening Cultuurhistorie

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn de beheersverordening Cultuurhistorie vastgesteld. In de beheersverordening Cultuurhistorie is de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente juridisch verankerd.

Toets aan de beheersverordening

Uit figuur 7 is af te lezen dat de projectlocatie niet valt onder een van de waarde aanduidingen. Verdere toetsing aan deze beheersverordening kan daarom achterwege blijven.

Figuur 7. Verbeelding cultuurhistorie, projectlocatie blauw omlijnd (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



3 RUIMTELIJK BELEID

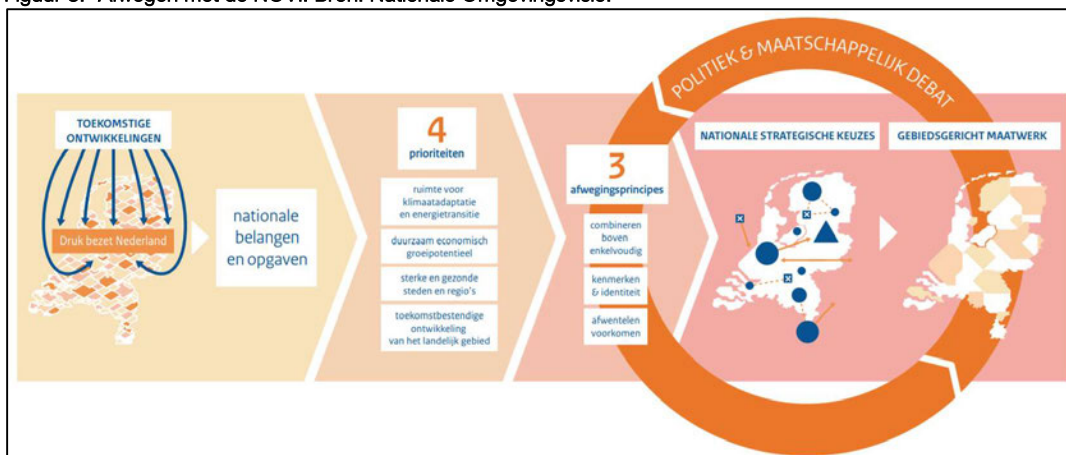
3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 8. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van twee woningen in het plangebied (als gevolg van de nieuwbouw van een woning en de transformatie van een bedrijfs- naar een burgerwoning). De ontwikkeling sluit daarmee aan bij nationaal belang nummer 5: 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit bij woonbehoeften'. De opgave is om aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2019 en 2030 circa 1 miljoen woningen te realiseren en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden.

Het plangebied is gelegen in het lint van Hazerswoude – Dorp en is derhalve gelegen in stedelijk gebied. De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad van Hazerswoude – Dorp. Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling, weliswaar in beperkte mate gelet op de

omvang van het project, bijdraagt aan de opgave behoren bij nationaal belang nummer 5. De overige 20 nationale belangen zijn niet relevant voor het plangebied.

3.1.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Het projectgebied valt niet binnen een van de beperkingengebieden uit het Barro.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van twee woningen. De huidige bedrijfswoning blijft behouden en wordt enkel van functie gewijzigd naar een burgerwoning. Daarnaast vindt de realisatie van een tweede burgerwoning plaats op het perceel. In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. In dat kader is van belang dat de projectlocatie onderdeel uit maakt van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee burgerwoningen en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, niet worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De grens hiervoor ligt bij toevoeging van minimaal 11 woningen. Bij de beoogde ontwikkeling gaat het om het toevoegen van twee woningen en daarmee valt het plan ruim onder deze grens. De overige relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing behandeld.

3.1.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde regels van het Bro.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden (meest recente versie 22 december 2022). In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie heeft de provincie 7 vernieuwingsambities geformuleerd, die dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

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

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

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.
- De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

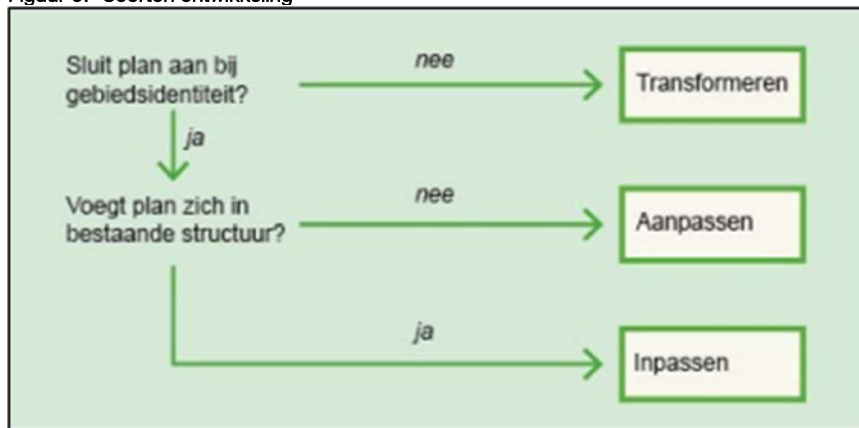
In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

- Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
- Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de

provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

- **Transformatie.** Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Figuur 9. Soorten ontwikkeling



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie behoort niet tot een provinciale beschermingscategorie. Conform de provinciale kwaliteitskaart zijn de kenmerken 'Veencomplex – veen' (laag van de ondergrond), 'Droogmakerij – klei' en 'Linten' (laag van cultuur- en natuurlandschappen), 'Stads- en dorpsrand 200 meter', 'Steden en dorpen' en 'Bouwwerken voor energie-opwekking' (laag van stedelijke occupatie) van kracht op de projectlocatie. Hieronder zijn de richtpunten en de relatie tot de beoogde ontwikkeling weergegeven.

Veencomplex – veen (laag van de ondergrond)

Het richtpunt behorende bij dit kenmerk luidt als volgt: *'Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling'*. Het beperken van bodemdaling vergt een integrale aanpak. Een belangrijke sleutel voor het afremmen van bodemdaling ligt bij het actief beheren van de grondwaterstanden. Hiermee kan de provincie bodemdaling in de veengronden daadwerkelijk remmen. Dat is vooral aan de orde in droge zomerperiodes wanneer het grondwater uitzakt naar beneden. Agrariërs spelen daarbij een sleutelrol als belangrijke grondgebruikers van het veenweidegebied. Er zijn al diverse mogelijkheden bekend voor het afremmen van bodemdaling. Zoals het verhogen van de grondwaterstand in het perceel, het aanpassen van de

bodemsamenstelling, transitie naar landbouwkundig gebruik met hoge grondwaterstand en het vasthouden van water in robuuste natuurgebieden op veenbodem. De beoogde ontwikkeling betreft een transformatie van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van één woning. Daar waar mogelijk zullen maatregelen getroffen worden om de bodemdaling tegen te gaan, bijvoorbeeld door te kijken naar de samenstelling van de bodem en deze daar waar mogelijk te vervangen. Omdat de ontwikkeling beperkt van omvang is, zal deze in ieder geval niet leiden tot een onevenredige daling van de bodem.

Droogmakerij – klei (laag van cultuur- en natuurlandschappen)

Het richtpunt behorende bij dit kenmerk luidt als volgt: *‘Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten’*. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsloods naar burgerwoning en bijbehorend bouwwerk (behorende bij de woning). Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van een nieuwbouwwoning. Het betreft derhalve een kleinschalige ontwikkeling. Daarnaast blijft het doorzicht vanaf de Dorpsstraat naar het achterland behouden. De nieuwbouwwoning wordt weliswaar aan de voorzijde van het perceel gevestigd, maar ligt daarmee in lijn met het reeds bestaande schuurtje aan de achterzijde van het perceel. Er blijft nog altijd een doorzicht behouden door het vrijhouden van de bestaande watergang. Aan het gestelde richtpunt wordt derhalve voldaan.

Linten (laag van cultuur- en natuurlandschappen)

De richtpunten behorende bij dit kenmerk luiden als volgt:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend; en
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De voorgenomen ontwikkeling tast de onderscheidende bebouwingsvorm in het omliggende gebied niet aan. Het lineaire karakter blijft eveneens behouden. Door de nieuwbouwwoning aan de voorzijde van het perceel te positioneren, blijft de achterzijde van de bebouwing op de projectlocatie in direct contact met het landschap staan. De ontwikkeling is daarnaast kleinschalig van aard en met de voorgestelde stedenbouwkundige opzet van het perceel wordt aangesloten bij de huidige korrel en het huidige profiel van het lint aan de Dorpsstraat.

Stads- en dorpsrand 200 meter (laag van stedelijke occupatie)

Het richtpunt behorende bij dit kenmerk luidt als volgt: *‘Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap)’*. Met dit richtpunt wordt rekening gehouden met de bouw van de burgerwoning. Deze zal qua ontwerp passend zijn bij het karakter van de omgeving.

Steden en dorpen (laag van stedelijke occupatie)

De richtpunten behorende bij dit kenmerk luiden als volgt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden);

- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied en
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

De voorgenomen ontwikkeling past qua aard en schaal, maar ook qua materialisering en stedenbouwkundige opzet bij de kenmerken van het lint aan de Dorpsstraat. Van hoogbouw, een nieuwe uitbreidingswijk, cultuurhistorische waardevolle gebouwen en bedrijventerreinen is geen sprake en derhalve kan toetsing aan deze richtpunten achterwege blijven. Wel zal op de projectlocatie het groen behouden blijven en de voorgenomen ontwikkeling doet daarnaast geen afbreuk aan de huidige waterstructuur. Eveneens blijft de stedenbouwkundige structuur van het kenmerkende lint behouden. Zoals al eerder aangegeven zal bij de bouw van de burgerwoning rekening worden gehouden met de karakteristiek van de omgeving en de omliggende woningen, waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan de karakteristieke identiteit van het dorp.

Bouwwerken voor energie-opwekking (laag van stedelijke occupatie)

Het richtpunt behorende bij dit kenmerk luidt als volgt: *'Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie-opwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving'*. Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van een bouwwerk voor energie-opwekking waardoor verdere toetsing aan dit richtpunt achterwege kan blijven.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden (meest recente versie 22 december 2022). De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Voor voorliggend plan is met name afdeling '6.2 Bestemmingsplannen' van de omgevingsverordening van belang.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Het voorgenomen initiatief valt onder artikel 6.9, lid 5, onder a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Het plan past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zoals is beoordeeld in voorgaande paragraaf. De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van een burgerwoning en het transformeren van een bedrijfswoning naar burgerwoning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren niet tot nauwelijks, wat bij de beoogde ontwikkeling het geval is. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling een inpassing betreft. De ontwikkeling vindt plaats in Hazerswoude-Dorp.

Daarnaast dient getoetst te worden aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. In paragraaf 3.1.3 is uitgewerkt waarom de beoogde ontwikkeling niet valt onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met het gestelde in artikel 6.10.

3.2.2.2 Conclusie

Het initiatief is in lijn met de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn: 'Groene gemeente met lef!'

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad Alphen aan den Rijn de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn "Groene gemeente met lef!" (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visiedocument waarin de lange termijn keuzes van de gemeente zijn beschreven voor de fysieke leefomgeving. De gemeente Alphen aan den Rijn richt zich daarbij op ontmoeten en verbinden, duurzaam en groen en vitaal wonen en leven. De omgeving is alles buitenshuis, dus alles wat nodig is om te wonen, te werken, te leren en te ontspannen of sporten. Het gaat bijvoorbeeld over lucht en water, wegen en gebouwen.

De omgevingsvisie gaat uit van vijf integrale ontwikkelrichtingen/thema's, waarvan de gemeente de ambitie heeft gesteld deze thema's zo goed mogelijk uit te voeren. De volgende vijf thema's komen aan bod in de Omgevingsvisie:

1. gezonde vergroening;
2. samen sterker;
3. waardevol buitengebied;
4. landschappelijke versterking;
5. duurzaam ondernemen.

Woningen

Er is een grote druk op de woningmarkt, met name vanuit de steeds duurder wordende grote steden rondom Alphen aan den Rijn. De gemeente Alphen aan den Rijn is nog relatief betaalbaar, maar dit staat ook onder druk. Kansen voor met name lage en middeninkomens nemen af. Deze vraag gaat voor ongeveer de helft uit naar eengezinswoningen. Om deze vraag op te vangen, zullen binnenstedelijke gebieden herontwikkeld en verdicht moeten worden om woningen te creëren die passen bij de huidige vraag.

Specifieke kwaliteiten en opgaven Hazerswoude-Dorp

Hazerswoude – Dorp is een lintdorp met aandacht voor elkaar en een goede dorps sfeer. De bewoners zijn betrokken en actief, met grote inzet voor de leefbaarheid. De bestaande verkeersbarrières en verkeersonveiligheid lossen we op. Voor de leefbaarheid zijn daarbij de volgende zaken van belang:

- Verkeersoverlast: met name de kruising N209
- Behoud van de maatschappelijke voorzieningen, zoals De Juffrouw
- Ontsluiting openbaar vervoer
- Betere verlichting voor fietsers van Dorp naar Rijndijk
- Openbare ruimte (stoepen) beter onderhouden
- Meer aandacht voor de inwoners met zorgbehoefte.

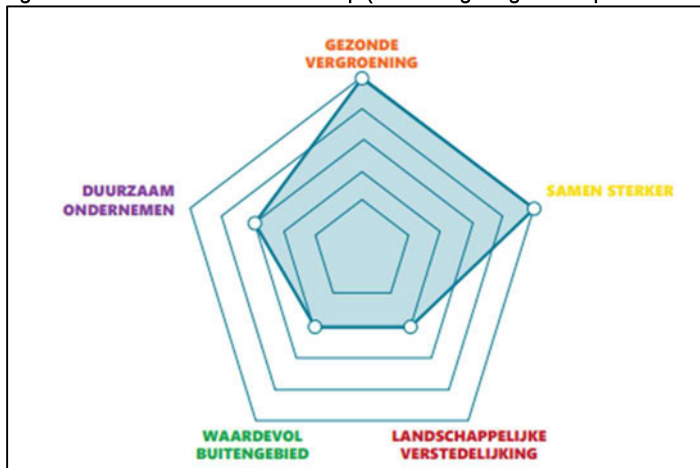
Uitgangspunten gebied

- Infrastructuur van het dorp verbeteren: doorstroming, verkeersveiligheid en oversteekbaarheid worden verbeterd
- Behoud van de identiteit van het dorp: de dorps sfeer blijft behouden
- In stand houden van de leefbaarheid: inzet op behoud betrokkenheid van de inwoners en maatschappelijke voorzieningen
- Duurzaamheid: inzetten op energiebesparing, opwekking van duurzame energie en vervanging van aardgas
- Integrale dorpsranden.

Uitgangspunten gezondheid, milieu en veiligheid

In het dorp staat prettig wonen centraal, daarom heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een hoge ambitie op het gebied van lichthinder, luchtkwaliteit en geluids- en trillingsoverlast. Om deze reden hanteert de gemeente Alphen aan den Rijn voor deze milieuthema's een hoge kwaliteitsnorm. De provinciale weg is voor zowel lucht als geluid een uitdaging.

Figuur 10. Thema's Hazerswoude-Dorp (bron: Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn).



3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Binnen Hazerswoude – Dorp spelen de thema's 'Gezonde vergroening' en 'Samen sterker' een grote rol. De aandacht voor elkaar en de goede dorps sfeer zijn erg van belang voor de bewoners. In de omgevingsvisie wordt voornamelijk de nadruk gelegd op het in stand houden van de leefbaarheid en de dorps sfeer. Met de transformatie van bedrijfswoning naar burgerwoning en het toevoegen van een burgerwoning aan de Dorpsstraat 295A worden de voorzieningen in het dorp optimaal benut en draagt de ontwikkeling bij aan het realiseren van woningen in de gemeente. Daarnaast volgt uit het gemeentelijk beleid met name de vraag naar eengezinswoningen. Beide woningen in voorliggend initiatief zijn als zodanig aan te merken.

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling komt overeen met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn.

3.3.2 Woonvisie 2021 – 2025

De Woonvisie 2021 – 2025 (8 oktober 2021) is een uitwerking van de Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.3.1 van deze ruimtelijke onderbouwing). De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt in beleid. Het gaat hierin om de volgende thema's:

1. Voldoende bereikbare woningen.
2. Aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met een zorgvraag.
3. Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking.
4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving.

De woonvisie is daarnaast vooral actiegericht met concrete opgaven voor de komende jaren (looptijd tot en met 2025, met een doorkijk naar 2030). Aan deze opgaven wordt in de woonvisie een uitvoeringsagenda gekoppeld.

3.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit de transformatie van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een nieuwbouwwoning, draagt op verschillende wijzen bij aan de vier thema's uit de Woonvisie. In de Woonvisie is voor thema 1 'Voldoende bereikbare woningen' onder meer als prioriteit

benoemd dat voor nieuwbouw uit wordt gegaan van een 130% planning bovenop de behoefte. Hiermee houdt de gemeente gemiddeld de huidige jaarlijkse productie van minimaal 600 woningen op pijl. Voor de dorpen geldt daarbij dat de gemeente zich richt op organische groei op basis van de lokale behoefte, met een kleine plus om enige instroom van buiten te faciliteren. De voorgestelde kleinschalige ontwikkeling op de projectlocatie levert een bijdrage aan de gewenste organische groei met een kleine plus. Voor thema 3 'Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking' is als prioriteit benoemd dat in Hazerswoude-Dorp vooral toevoeging van sociale huur en grondgebonden koopwoningen gewenst is. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hier bijk uitsteking in. Tot slot is er in onderhavig plan ook aandacht voor duurzaamheid, waardoor eveneens een bijdrage geleverd wordt aan thema 4 'Verduurzaming van de gebouwde omgeving'.

3.3.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Woonvisie 2021 – 2025.

3.3.3 Alphense Woningmarktstrategie 2019 – 2022

In de Alphense Woningmarktstrategie worden alle dorpen die behoren tot Alphen aan den Rijn behandeld. In de Woningmarktstrategie is benoemd dat in Hazerswoude-Dorp de volgende marktsegmenten beperkt aanwezig zijn:

- Huur: gevarieerd programma sociale huur, nadruk op eengezinswoningen en seniorenwoningen (zowel grondgebonden als appartementen)
- Koop: gevarieerd programma eengezinswoningen
- Seniorenwoningen (zowel grondgebonden als appartementen)

3.3.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in twee grondgebonden koopwoningen. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de realisatie van een gevarieerd woonprogramma, daar de woningen bestemd zijn voor gezinnen, maar ook senioren.

3.3.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Alphense Woningmarktstrategie 2019-2022.

3.3.4 Beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn

Bij gebouwen en voorzieningen horen meestal ook parkeerplaatsen waar bewoners, bezoekers en/of werknemers een fiets of auto kunnen parkeren. Komen er nieuwe gebouwen of voorzieningen, of wordt de bestemming van een gebouw of voorziening gewijzigd, dan kunnen er meer of minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt vastgelegd in een parkeereis. Een parkeereis moet voorkomen dat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat waardoor er verkeer- en parkeeroverlast ontstaat. Een parkeereis levert een bijdrage aan een leefbare, veilige en bereikbare stad.

Een parkeerbalans wordt ook gemaakt als een bestemming of het gebruik wijzigt (bijv. van winkel naar woning) ook als de parkeereis van een nieuwe bestemming of gebruik niet verschilt van of lager is dan de parkeereis van de oude bestemming of gebruik. Als de parkeerbalans voor de nieuwe situatie meer parkeerplaatsen vereist dan met de oude situatie, dan is het noodzakelijk extra parkeerplaatsen aan te leggen.

3.3.4.1 Relatie tot ontwikkeling

In de parkeernormen wordt evenals in de parkeerkencijfers van het CROW onderscheid gemaakt tussen centrum, schil centrum en rest bebouwde kom. In het parkeerbeleid zijn twee figuren opgenomen waarop voor de stad Alphen aan den Rijn het gebied van het centrum en de schil is aangegeven. De projectlocatie is

niet weergegeven op deze figuren en valt daarom niet in het centrum of schil-centrum.

Aanvullende op de figuren waarop het centrum en schil centrum zijn aangegeven, kunnen parkeernormen eventueel worden verlaagd in:

- gebied waarbij de afstand per fiets binnen de stad Alphen aan den Rijn niet meer dan maximaal circa 3,5 à 5 kilometer bedraagt (gebied III).
- gebied met belangrijke openbaar vervoersvoorzieningen (NS station, gebied IV en drukke openbaar vervoeras, gebied V).

De projectlocatie is niet gelegen in één van deze gebieden, waardoor geen verlaging van de parkeernorm mogelijk is. In paragraaf 4.9 wordt getoetst of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien ter plaatse van de projectlocatie.

3.3.4.2 Conclusie

In paragraaf 4.9 wordt getoetst of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien ter plaatse van de projectlocatie. Hierbij zal voldaan worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 ARCHEOLOGIE

4.1.1 Algemeen

Erfgoedwet

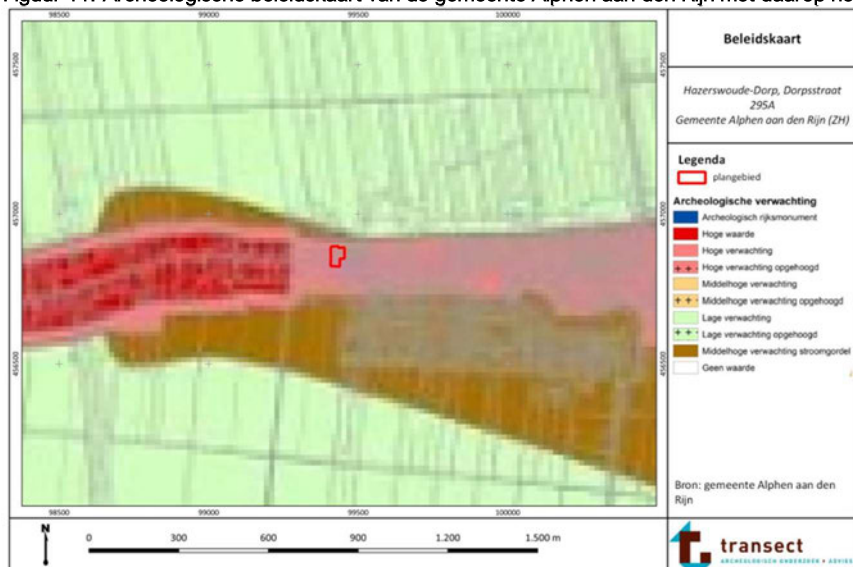
De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2023 in werking treedt.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

In het projectgebied geldt op basis van het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie 2019' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Vanwege deze aanduiding is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen, die groter zijn dan 100 m² en dieper dan 30 cm -Mv reiken. De voorgenomen onderzoek voorziet in bodemingrepen groter dan 100m², namelijk circa 125 m². Derhalve is op 5 augustus 2022 een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Transect. Het archeologisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

Binnen het archeologisch bureauonderzoek is onderscheid gemaakt in het plangebied en het onderzoeksgebied. Het plangebied is het gebied waarin de geplande bodemingrepen zullen plaatsvinden. Het onderzoeksgebied omvat het plangebied en een deel van het direct omringende gebied en wordt bij het onderzoek betrokken om tot een beter inzicht te komen in de archeologische, (cultuur)historische en bodemkundige situatie in het plangebied. Het onderzoeksgebied bestaat in dit geval een straal van circa 500 meter rond het plangebied.

Figuur 11. Archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen aan den Rijn met daarop het plangebied (bron: Transect).



Uit het bureauonderzoek volgt dat het plangebied op een veenrestdijk ligt langs het historische bebouwingslint van Hazerswoude. De veenrestdijk en het bebouwingslint kent zijn oorsprong in de 11e eeuw. Op basis van historische en topografische kaarten heeft in het plangebied vanaf 1615 bebouwing gestaan. De bebouwing is door de jaren heen veranderd waarbij sloop- en bouwwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Op basis van de ligging langs het historische bebouwingslint geldt in het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd. Voor oudere resten uit de Bronstijd t/m de Vroege Middeleeuwen geldt dat het plangebied waarschijnlijk te nat was voor bewoning. In de omgeving zijn uit deze perioden ook nog niet eerder resten aangetroffen. Resten uit het Laat-Mesolithicum t/m Neolithicum kunnen zich bevinden in de top van de afzettingen van de Waddinxveen stroomgordel. Deze zijn echter nog niet eerder gevonden op deze stroomrug. Hierom geldt voor deze perioden een lage verwachting.

Tijdens het veldonderzoek is aangetoond dat sprake is van veraarde veenniveaus en historische ophooglagen, waarin roodbruin en roodoranje baksteenpuin aanwezig is, evenals aardewerk uit de 15e-19e eeuw. Boring 2 is meermaals gestaakt in een puinlaag op een diepte van maximaal 85 cm -Mv (2,0 m -NAP) ter plaatse van een locatie waar op de kaarten uit 1615 en 1811-1832 bebouwing verwacht werd. De veraarde veenniveaus en ophooglagen zijn aangetroffen tot een diepte van 50-210 cm -Mv (1,8-3,4 m -NAP). Daarom is sprake van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Deze verwachting geldt op basis van historische kaarten voor het volledige plangebied.

Uit het onderzoek volgt verder dat de voorgenomen ingrepen in het plangebied, de bouw van een nieuwe woning, naar verwachting zal zorgen voor een aantasting van deze archeologische resten. Daarom adviseert Transect om ter plaatse van het voorgenomen bouwvlak (circa 500 m²) een aanvullend karterend en waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), dat moet worden uitgevoerd volgens een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Alphen aan den Rijn) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Indien dieper wordt gegraven dan 50 cm is er een grote kans op de aanwezigheid van archeologische resten. Nader onderzoek is daarom noodzakelijk ter plaatse van het voorgenomen bouwvlak.

4.1.3 Conclusie

Ten behoeve van het aspect archeologie is nader onderzoek nodig in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek. Dit onderzoek dient, conform de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' bij de omgevingsvergunning activiteit bouwen overlegd te worden. Het aspect archeologie staat niet aan de gewenste afwijking van het bestemmingsplan in de weg.

4.2 CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is onder andere opgenomen hoe de Rijksbeschermd collecties worden beheerd, hoe Rijksbeschermd erfgoed wordt aangewezen en hoe het wordt beschermd.

Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

Ter plaatse van de projectlocatie is de beheersverordening 'Cultuurhistorie', vastgesteld op 27 januari 2022 door de gemeente Alphen aan den Rijn van kracht. Deze verordening is mede opgesteld op basis van de cultuurhistorische waardenkaart Alphen aan den Rijn. Uit de beheersverordening volgt dat de projectlocatie niet ligt binnen de cultuurhistorische gebieden. De bebouwing op de projectlocatie betreft daarnaast geen rijks- of gemeentelijk beschermd monument.

4.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Bedrijf'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Worst-case wordt echter uitgegaan van de ligging in een rustige woonwijk c.q. rustig buitengebied.

De projectlocatie kent in de huidige situatie een bedrijf met een bedrijfswoning. Het doel is om één burgerwoning te realiseren en de bedrijfswoning te wijzigen naar burgerwoning. Voor de omliggende woningen levert de realisatie van nieuwe woningen geen hinder op ten opzichte van de huidige situatie.

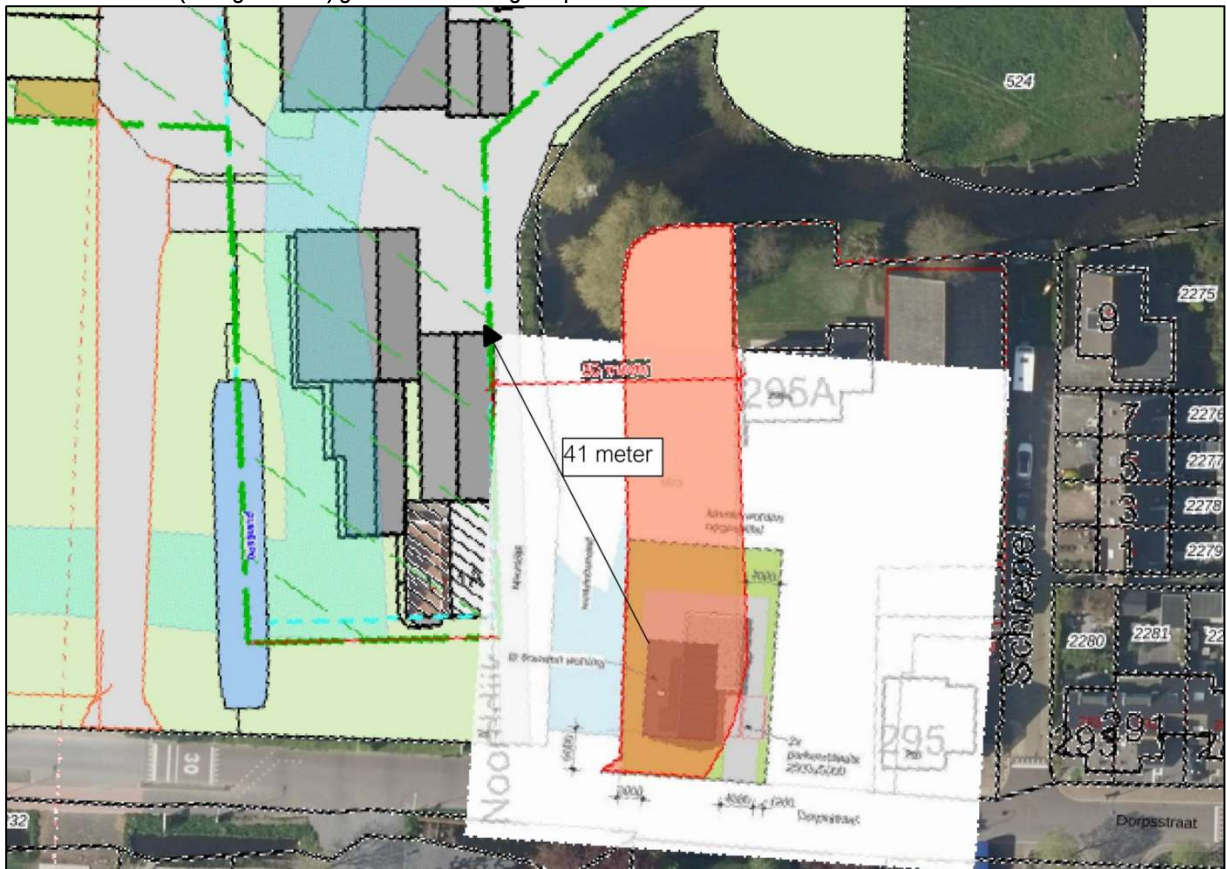
De projectlocatie is gelegen naast een melkrundveehouderij (Westeinde 1A). Het fokken en houden van rundvee valt onder milieucategorie 3.2. Het gebied rondom de projectlocatie kent diverse functieaanduidingen. Zo zijn er woonfuncties, maatschappelijke functies en bedrijvigheid. Geconcludeerd kan worden dat het hier gaat om een gemengd gebied. De richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 3.2 in gemengd gebied bedraagt 100 meter voor het maatgevende hinderaspect geur. Aan deze afstand wordt niet voldaan. De ontwikkeling is echter wel mogelijk, indien gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtafstand. In onderhavige situatie is daar sprake van. In paragraaf 4.7 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op het aspect geur. In deze paragraaf wordt volstaan met de vermelding dat uit het uitgevoerde geuronderzoek volgt dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de naastgelegen melkrundveehouderij.

Voor de melkrundveehouderij geldt daarnaast dat een richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid. In beginsel dient de richtafstand te worden gemeten van de bestemmingsgrens van het (in dit geval) agrarisch bedrijf tot de gevel van een gevoelig object. Indien niet direct aan de richtafstand wordt voldaan, dan kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Hierbij kan onder meer de feitelijke situatie worden beoordeeld. Wanneer wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot de gevel van het gevoelige object, bedraagt de kortst gemeten afstand tussen de nieuwbouwwoning en de bestemmingsgrens van het agrarisch bedrijf circa 18 meter. Het gemotiveerd afwijken van de richtafstand is derhalve noodzakelijk. De geluidproducerende activiteiten bij een melkrundveehouderij betreffen doorgaans het rijden van landbouwvoertuigen en aan- en afvoerbewegingen t.b.v. het voeren, de melk, de mest en het vullen van de voersilo's. Wanneer we naar de specifieke situatie kijken, vinden deze activiteiten plaats op het erf van het bedrijf. De afstand tot het erf – en daarmee tot de geluidproducerende activiteiten – is 41 meter voor de nieuwe woning en 30 meter voor de bestaande woning op de projectlocatie (zie ook onderstaand figuur 12). Er vindt derhalve geen belemmering van de bedrijfsvoering plaats als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Gelet op voorgaande kan ons inziens gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

In aanvulling op voorgaande wordt in de vergunning een voorschrift opgenomen dat behalve de nieuw te bouwen woning geen andere geluidsgevoelige objecten binnen het rood gearceerde vlak (zie figuur 12) mogen worden gerealiseerd en er ook geen (vergunningsvrije) aanbouwen gerealiseerd mogen worden. Ook de bestaande woning op de projectlocatie mag niet binnen het rode vlak uitbreiden. Dit om het aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen borgen en de bedrijfsvoering niet te beperken.

Met deze onderbouwing in combinatie met het aanvullende voorschrift aan de vergunning kan worden geconcludeerd dat de bedrijfsvoering niet in het geding is.

Figuur 12. Combinatie plattegrond beoogde nieuwe woning inclusief afstand tot geluidproducerende activiteiten alsmede de richtafstand van 30 meter (rood gearceerd) gemeten vanaf de geluidproducerende activiteiten.



Naast bovenstaande melkveehouderij aan het Westeinde 1A is er op Westeinde 2 een akkerbouwbedrijf gelegen. Akkerbouw wordt gecategoriseerd als milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. De afstand van Westeinde 2 tot de nieuw te bouwen woning is circa 55 meter. Dit betekent dat er ruim aan de richtafstand wordt voldaan.

Naast bovengenoemde bedrijven is het dichtstbijzijnde bedrijf gelegen op 135 meter afstand. Hier kan een bedrijf tot en met milieucategorie 2 worden toegestaan. Op circa 165 meter is een bedrijf gevestigd met milieucategorie 3.1. In een rustige woonwijk dient voor bedrijven met dezelfde milieucategorie een richtafstand van 50 meter te worden aangehouden. Aan de richtafstand voor een rustige woonwijk wordt voldaan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BODEM

4.4.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een woning. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigingen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Kwinfra. De rapportage d.d. 18 augustus 2022 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Uit het bodemonderzoek volgt dat de baksteenhoudende bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink en PAK en ter plaatse van een aantal boringen matig verontreinigd met zink. De zintuiglijk schone bovengrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De zintuiglijk schone ondergrond zand is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, nikkel, zink en PAK.

Verder volgt uit het bodemonderzoek dat het grondwater niet is verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De aangetoonde verontreinigingen met zware metalen en PAK kunnen vermoedelijk gerelateerd worden aan de aangetroffen zintuiglijke bijmengingen en/of verhoogde achtergrondwaarden. Gezien de aangetoonde verontreinigingen wordt de hypothese verdacht bevestigd.

De onderzoeksresultaten geven een representatief beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en mede gezien de aangetoonde mate van verontreiniging is er geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. De resultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen volgens Kwinfra geen belemmering voor de afgifte van een Omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouwwoning. Daarnaast zijn geen bezwaren voor de voorgenomen functiewijziging van bedrijfsbestemming naar wonen. De uiteindelijke beslissing hiervoor ligt echter bij het bevoegd gezag.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt

een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

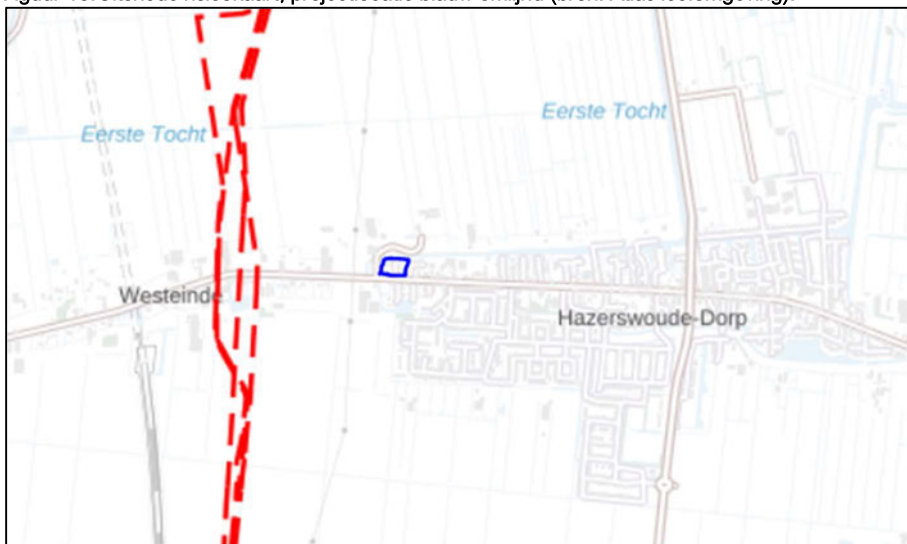
Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied wel ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Op een afstand van 415 meter van de projectlocatie is buisleiding A-518 van de Gasunie gelegen. Deze buisleiding heeft een maximale werkdruk van 6620 kPa en een diameter van 762 mm. Conform het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen' ligt de 1% letaliteitsgrens voor dergelijke buisleidingen op 380 meter en de 100% letaliteitsgrens op 160 meter. De projectlocatie is hiermee buiten het invloedsgebied van de buisleiding gelegen.

Op 476 meter afstand is buisleiding A-803 Gasunie gelegen. Deze buisleiding heeft een maximale werkdruk van 7990 kPa en een diameter van 1219 mm. De 1% letaliteitsgrens ligt, conform het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen', bij deze buisleiding op 580 meter en de 100% letaliteitsgrens op 220 meter. Dit betekent dat de projectlocatie valt binnen het invloedsgebied van deze buisleiding.

Figuur 13. Uitsnede risicokaart, projectlocatie blauw omlijnd (bron: Atlas leefomgeving).



Gelet op de ruime afstand tot de buisleiding, de ligging buiten de 100% letaliteitsgrens en de omvang van de ontwikkeling (de toevoeging van één woning en de reeds aanwezige bedrijfswoning), is de verwachting dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Wel dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden (op basis van artikel 12, derde lid Besluit externe

veiligheid buisleidingen). In een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient aandacht te bestaan voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Bestrijdbaarheid

De kans van optreden van een fakkelfire (maatgevende scenario), wordt voornamelijk bepaald door werkzaamheden nabij de gasleiding. De voorgenomen ontwikkeling vindt niet op korte afstand van de gasleiding plaats. Wanneer buiten de voorgenomen ontwikkeling om, werkzaamheden in de grond in de directe nabijheid van de gasleiding plaatsvinden, dient hiervoor een KLIC melding te worden gedaan. Daaruit volgt dat er een hogedruk aardgasleiding aanwezig is. Doordat bij werkzaamheden altijd personen aanwezig zijn, kan direct bij een calamiteit direct de hulpverlening worden ingeschakeld. Door deze snelle alarmering, kan de bestrijding/beheersing van de calamiteit eerder worden opgestart.

Een fakkelfire wordt niet geblust. Het is noodzakelijk dat de gastoevoer door de Gasunie wordt uitgeschakeld. De uitschakeling van de betreffende deel van de leiding en het verbranden van het aanwezige gas in het reststuk van deze leiding zal enige tijd in beslag nemen. De primaire taak voor de brandweer is het koelen van de omgeving. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. Het is afhankelijk van de omvang van het incident aan de meldkamer/eerste voertuig ter plaatse, om het incident op te schalen zodat er voldoende mankracht aanwezig is om de omgeving te kunnen koelen.

Zelfredzaamheid

Naarmate de afstand toeneemt, neemt de straling van een (fakkelfire)brand af en hiermee neemt ook het gevaar voor de aanwezige personen af. De voorgenomen ontwikkeling is op een zeer ruime afstand van de hogedruk aardgasbuisleiding gelegen. De beoogde woning(en) is (/zijn) daarnaast niet bedoeld voor minder zelfredzame personen (zorgbehoevenden o.i.d.). Er mag dus vanuit worden gegaan dat de aanwezigen in het plangebied gemiddeld zelfredzaam zullen zijn.

Extra aandacht van de nood- en hulpdiensten is derhalve niet vereist. De communicatie over risico's van gevaarlijke stoffen gebeurt via de wettelijke kanalen als de provinciale risicokaart.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 GELUID

4.6.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat

om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Tecmap. De rapportage d.d. 19 augustus 2022 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de resultaten beknopt en samenvattend weergegeven.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Westeinde bedraagt na aftrek maximaal 37 dB L_{den} . Dit betekent dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze weg hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.
- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de 30 km/h wegen Dorpsstraat en Westeinde bedraagt na aftrek maximaal 51 dB L_{den} (Dorpsstraat).

Uit de berekeningen blijkt dat geen hogere waarden volgens de Wet geluidhinder hoeft te worden aangevraagd. Hiermee zijn de voorwaarden uit het gemeentelijk hogere waardenbeleid niet van toepassing. De totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege de Dorpsstraat en Westeinde bedraagt maximaal 56 dB zonder aftrek. Wanneer in de beoordeling op welke wijze een goed woon- en leefklimaat in de woning kan worden gerealiseerd, aansluiting wordt gezocht bij de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder, dan geldt een ambitiewaarde van 33 dB in de woning. Voor de woning moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan moet worden van de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012.

De maximaal gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning bedraagt 56 dB L_{den} zonder aftrek. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen wordt aanbevolen om een karakteristieke geluidwering van tenminste 23 dB te garanderen. Om aan deze eis te kunnen voldoen zijn geen bijzondere of buitengewone bouwkundige voorzieningen noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 GEUR

4.7.1 Algemeen

De Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR) diende voorheen als grondslag voor geurhinderbeleid, maar is per 1 januari 2016 niet langer aangewezen als BBT-document. Het aspect geurhinder wordt nu gereguleerd via het Activiteitenbesluit en de bijbehorende regeling. In essentie regelt het besluit dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar geurhinderniveau. Het stelt eisen aan de beoordeling van het aspect geurhinder bij bedrijven.

Het Activiteitenbesluit geeft ruimte aan het lokale bevoegd gezag om eigen beleid vast te stellen. Deze mogelijkheid volgt uit artikel 2.7a lid 3 van dit besluit.

Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. De beleidslijn is:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, komen maatregelen in aanmerking op basis van het BBT-principe (Best Beschikbare Technieken);
- de mate van hinder kan onder andere worden bepaald op grond van belevingsonderzoeken, hinderenquêtes, klachtenregistraties etc.

- het bevoegde bestuursorgaan stelt de mate van hinder vast die nog aanvaardbaar is.
- ernstige geurhinder moet worden voorkomen en in bestaande gevallen bestreden.

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen geldt eveneens als uitgangspunt dat nieuwe hinder dient te worden voorkomen. Uitgangspunt is dan ook dat een nieuwe woonlocatie, of een anderszins gevoelige bestemming, op een zodanige afstand wordt gepland van geurbronnen en dat geen of hooguit een aanvaardbare mate van hinder te verwachten is.

In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten eisen opgenomen. In bepaalde gevallen zijn maximaal toegestane geurbelastingen opgenomen, bijvoorbeeld voor varkens en pluimvee (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld). In andere gevallen gelden vaste afstandseisen, bijvoorbeeld voor rundvee en paarden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld). Als er geen geuremissiefactor is vastgesteld, moet de veehouderij in principe voldoen aan een afstand van 100 meter (binnen de bebouwde kom) of 50 meter (buiten de bebouwde kom) tot een geurgevoelig object.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Op 26 november 2021 is door MEES Ruimte & Milieu onderzoek gedaan naar de geurhinder van de beoogde ontwikkeling aan de Dorpsstraat 295a te Hazerswoude-Dorp. In bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing is het volledige memo opgenomen.

Naar aanleiding van de gewenste ontwikkeling en de ligging nabij een veehouderij is bovengenoemd geuronderzoek uitgevoerd. De inrichting Westeinde 1a betreft een melkrundveehouderij. Op grond van de vigerende melding Activiteitenbesluit milieubeheer mogen de inrichting de volgende dieren worden gehouden: 141 melkkoeien, 89 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar en 2 volwassen paarden. Voor deze dieren is een vaste afstand van toepassing.

Binnen de inrichting Westeinde 1a worden enkel dieren gehouden waarvoor een vaste afstand van toepassing is. Op grond van de Geurverordening van gemeente Alphen a/d Rijn geldt ter hoogte van de projectlocatie niet de wettelijk vast gestelde afstand van 100 meter tussen een emissiepunt van een veehouderij en geurgevoelige objecten, maar is deze afstand teruggebracht naar 50 meter. Daarnaast dient op grond van artikel 5 van de Wgv een afstand van 50 meter worden aangehouden tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object.

In het geuronderzoek is de 50 meter contour getekend vanaf de reeds aanwezige (bedrijfs)woning op de projectlocatie. Binnen deze contour mogen door de inrichting Westeinde 1a geen emissiepunten en ook geen nieuwe dierenverblijven worden gerealiseerd.

Er kan van worden uitgegaan dat de huidige veestal het reële uitgangspunt is voor de afstandsmeting tussen de agrarische inrichting en de nieuw te bouwen woning(en). Nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) dienen dan ook op minimaal 50 meter afstand vanaf de huidige veestal te worden gesitueerd. In dat geval kan de conclusie getrokken worden dat het agrarisch bedrijf Westeinde 1a niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd.

Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij 2015 is er sprake van een goed woon- en leefklimaat op het moment dat de nieuw te bouwen woningen op een afstand van minimaal 50 meter van het emissiepunt van de inrichting Westeinde 1a komen te liggen. De extra te bouwen woning op de projectlocatie ligt ruimschoots buiten de 50 meter contour. Zodoende is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuw te bouwen woning. In theorie is er op het bouwblok zelfs ruimte voor meerdere woningen.

Uit dit memo kan de conclusie getrokken worden dat het bouwen van één of meerdere extra woningen op het perceel Dorpsstraat 295A te Hazerswoude-Dorp mogelijk is. Er kan immers gemotiveerd worden afgeweken van de in beginsel aan te houden wijze van meten van de geurcontour.

Indien de woningen gebouwd worden op een afstand van minimaal 50 meter van de huidige veestal, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt de agrarische inrichting niet gehinderd in haar ontwikkelingsmogelijkheden op het moment dat de nieuw te bouwen woning op een afstand van meer dan 50 meter van de huidige veestallen wordt gebouwd. In theorie zijn, voor wat betreft het aspect geur, meerdere woningen mogelijk voor zover deze buiten de 50 meter geurcontour worden gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat het memo reeds in het kader van het vooroverleg beoordeeld is door gemeente Alphen aan den Rijn en de Omgevingsdienst Midden-Holland. Zij hebben een positief advies gegeven naar aanleiding van het memo.

In aanvulling op voorgaande wordt in de vergunning een voorschrift opgenomen dat het uitbreiden ten behoeve van een geurgevoelig object (incl. bouwvergunningsvrije aanbouwen) niet is toegestaan op een afstand korter dan 50 meter ten opzichte van de huidige veestal. Op deze wijze is te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woning op de projectlocatie en de nieuw te realiseren woning en wordt de agrarische inrichting niet gehinderd in haar ontwikkelingsmogelijkheden c.q. bedrijfsbelangen.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 KABELS EN LEIDINGEN

4.8.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Buisleidingen

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor giftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla.

De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn.¹ Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassen is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de ligging nabij de buisleiding van de Gasunie is in paragraaf 4.5 reeds ingegaan. Hieruit volgt dat de ligging nabij de buisleiding geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op circa 67 meter afstand is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding I' gelegen met de daarbij behorende gebiedsaanduiding 'geen gevoelige bestemming'. Binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding I' is een ondergrondse 380 kV verbinding toegestaan (traject Vijfhuizen – Bleiswijk). De gebiedsaanduiding 'geen gevoelige bestemming' borgt dat pas tot realisatie van de hoogspanningsverbinding mag worden overgegaan indien onder meer uit een specifieke berekening van de magneetveldzone blijkt dat diverse adressen zoals benoemd in het artikel behorende bij de gebiedsaanduiding, niet binnen de specifieke magneetveldzone zijn gelegen. De locatie Dorpsstraat 295A te Hazerswoude-Dorp is hierin niet benoemd en derhalve mag er vanuit gegaan worden dat de projectlocatie buiten de specifieke magneetveldzone is gelegen.

Overige hoogspanningsverbindingen liggen op dermate grote afstand (meer dan 80 meter) dat op voorhand uitgesloten kan worden dat de projectlocatie in een van deze magneetveldzones is gelegen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

¹¹¹ AbvRS, 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:238

4.9 LUCHTKWALITEIT

4.9.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisering van een burgerwoning en de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.13) de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 14. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 17 augustus 2022).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstofdioxide NO_2 , 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof PM_{10} en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof $\text{PM}_{2,5}$.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 10 augustus 2022) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 1. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie

Jaar	Totale concentratie rekenpunt 15846579		
	NO_2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	PM_{10} ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	$\text{PM}_{2,5}$ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
2020	13,86	16,11	8,6
2030	10,42	13,97	7,12
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.10.1 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 NATUUR

4.11.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Van der Goes & Groot een quickscan uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van 2 augustus 2022 is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Uit onderzoek volgt dat:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- Net als niet jaarrond-beschermde vogelsoorten mogen ook jaarrond beschermde broedvogels niet worden verstoord tijdens het broedseizoen. Indien niet tijdens de gevoelige periode (15 maart - 15 augustus) gewerkt gaat worden wordt geen wezenlijke verstoring van potentieel aanwezige broedvogels verwacht. De bebouwing waar nesten zich mogelijk bevinden, blijft in de plannen behouden.
- Met de bouw van de woning wordt geen essentieel leefgebied van de Huismus aangetast. Er blijft afdoende alternatief en geschikt foerageergebied over in de vorm van tuinen en erven in en rond het plangebied. Om verstoring van broedende Huismussen op de reeds aanwezige bebouwing te voorkomen wordt geadviseerd om niet tijdens de gevoelige periode (15 maart - 15 augustus) te werken.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soort en Sperwer kan gemakkelijk uitwijken.

- In de bedrijfsloods kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Gezien de bedrijfsloods in de uiterste noordoosthoek van het plangebied ligt, afgeschermd (door de bedrijfswoning) van de locatie waar de werkzaamheden zullen plaatsvinden, en er geen werkzaamheden worden uitgevoerd aan de reeds bestaande gebouwen, worden geen negatieve effecten verwacht op eventueel in de loods verblijvende vleermuizen.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Gebiedsbescherming

Op 29 augustus 2022 is door Van der Goes en Groot een stikstofberekening uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. In de bijlagen is de volledige rapportage te vinden. Hieronder worden de uitkomsten van het onderzoek beknopt weergegeven.

De maximale projectbijdrage van het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000- gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

4.11.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN

4.12.1 Algemeen

De opslag van munitie en/of explosieven valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op de opslag van munitie en/of explosieven is de 'Circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik' van toepassing. In tegenstelling tot het Bevi is geen sprake van risicobenadering maar van een effectbenadering bij de opslag van munitie en/of explosieven. Per categorie explosieven zijn aan te houden afstanden onderscheiden. Kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen binnen deze afstanden niet aanwezig zijn.

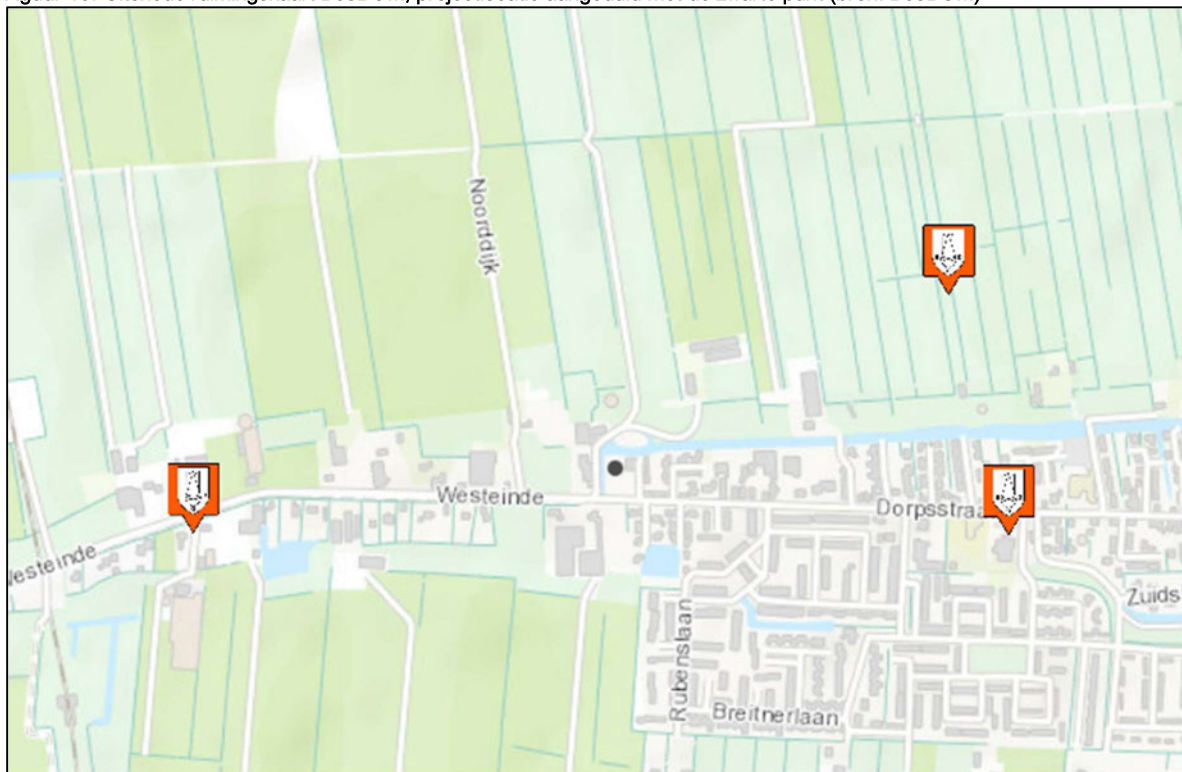
Conform de Arbowetgeving dient voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden het terrein onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens werkzaamheden in de bodem ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen die een gevaar voor de werknemers en de openbare orde en veiligheid kunnen vormen.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De Tweede Wereldoorlog heeft veel meer sporen in de grond achtergelaten dan mensen vaak vermoeden. BeoBOM maakt de grote schaal waarop ontplofbare oorlogsresten zijn achtergebleven inzichtelijk in haar ruimingskaart. Op deze kaart is te zien waar de Explosieven Opruimingsdienst Defensie tot dusver al explosieven heeft geruimd. De ruimingskaart bevat bovendien twee aanvullende lagen met informatie: ook de bekende mijnevelden en geregistreerde luchtaanvallen worden op de kaart weergegeven. De gegevens gelden als indicatief en niet limitatief. Wel vormen deze lagen een goed referentiekader wanneer je wil zien of er in je gemeente of woonplaats mogelijk ontplofbare oorlogsresten kunnen worden aangetroffen.

Op de kaart van BeoBOM is te zien dat de locatie niet is gelegen binnen een mijneveld of in de buurt waar een luchtaanval is geweest. Het dichtstbijzijnde ruimrapport is op circa 550 meter afstand.

Figuur 15. Uitsnede ruimskaart BeoBOM, projectlocatie aangeduid met de zwarte punt (bron: BeoBOM)



4.12.3 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 VERKEER EN PARKEREN

4.13.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

Auto

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 21 september 2017 het paraplubestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader voor parkeren. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Het parapluplan legt de koppeling met de gemeentelijke "Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014". Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze nota te voldoen.

Artikel 3.1 geeft aan dat een omgevingsvergunning verleend kan worden als bij een nieuwbouw of uitbreiding van gebouwen, op eigen terrein voorzien dient te worden in de parkeergelegenheid.

De nieuw te bouwen woning valt in de categorie 'dure woning'. Voor een dure woning geldt dat er 2,3 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein. De parkeereisen worden berekend in twee cijfers achter de komma en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze, derhalve bij 0,50 of meer naar boven en bij minder dan 0,50 naar beneden. Voor de voorgenomen ontwikkeling dienen derhalve twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In figuur 3 en 15 van deze ruimtelijke onderbouwing is de toekomstige situatie weergegeven met twee parkeerplaatsen.

Voor de om te zetten bedrijfswoning naar burgerwoning zijn reeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig (voor wat betreft de parkeereisen geldt immers geen verschil tussen bedrijfs- en burgerwoning).

Fiets

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. De beoogde ontwikkeling voorziet in voldoende ruimte voor het parkeren van fietsen op het eigen perceel.

Verkeersgeneratie

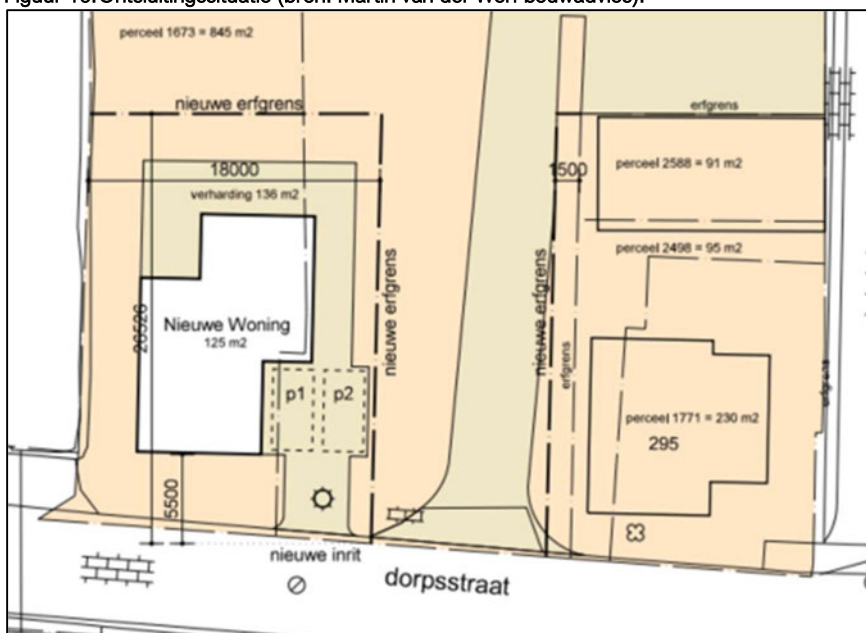
Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW publicatie 381 geraadpleegd. De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van een woning wat de hoofdgroep 'wonen' maakt. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een adressendichtheid van 1.884 adressen per km², dit valt onder sterk stedelijk gebied. Hazerswoude-Dorp is onderdeel van de gemeente Alphen aan den Rijn, ligt binnen de bebouwde kom maar niet in het centrum of schil centrum van Alphen aan den Rijn. Daarom is er sprake van het rest bebouwde komgebied. De woning betreft een koopwoning en is vrijstaand.

Op basis van bovenstaande gegevens geldt volgens de CROW publicatie 381 dat de verkeersgeneratie minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning is. Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één woning is dit de minimale en maximale verkeersgeneratie. De huidige bedrijfswoning welke bij de beoogde ontwikkeling omgezet wordt naar een burgerwoning heeft geen invloed op de verkeersgeneratie.

Ontsluiting

In figuur 16 is de nieuwe in- uitrit voor de woning aan de Dorpsstraat 295a ingetekend. Gezien de (minimale) toename van de verkeersgeneratie kan geconcludeerd worden dat de huidige toegangswegen de verkeerstoename kunnen opvangen.

Figuur 16. Ontsluitingssituatie (bron: Martin van der Werf bouwadvies).



4.13.3 Conclusie

Naast de toevoeging van één parkeerplaats ten opzichte van figuur 3 en 16 vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 WATER

4.14.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Rijnland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 15 augustus 2022 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat zij belang heeft bij de plannen. Op basis daarvan is op 15 augustus 2022 het plan toegestuurd met een toelichting op de plannen. Per mail heeft het Hoogheemraadschap een wateradvies toegezonden (zie bijlage). Het advies is verwerkt in onderhavige waterparagraaf. Waar nodig is het advies meegenomen in de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

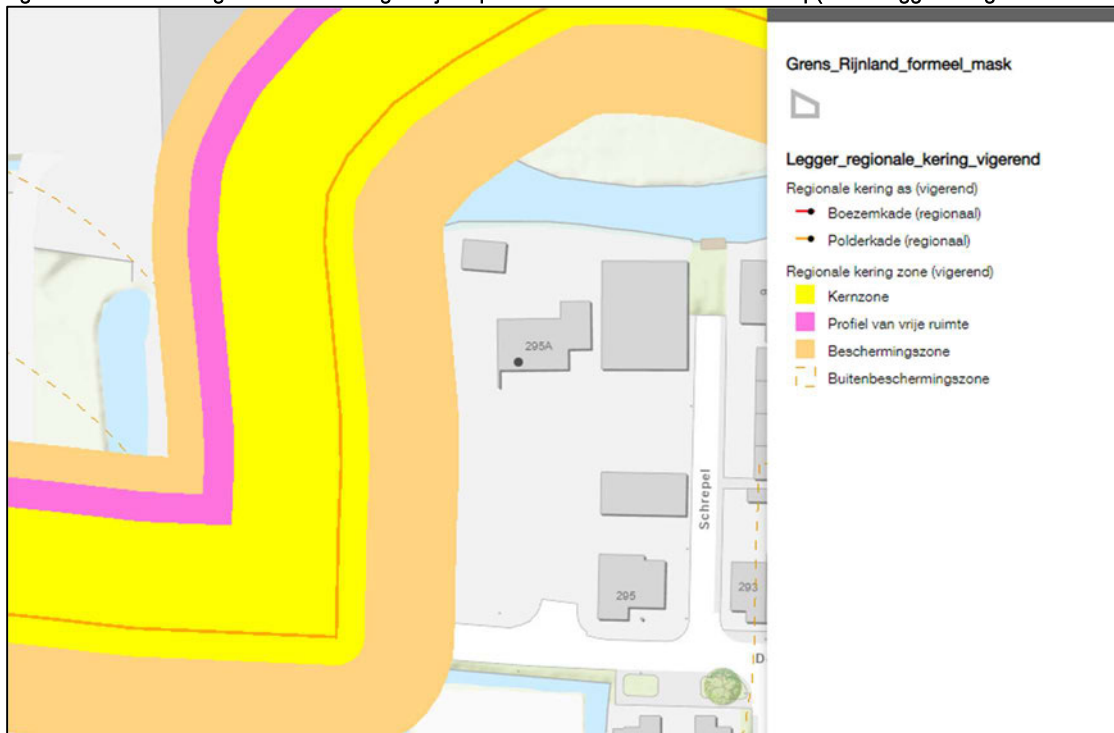
Waterkwantiteit

De nieuwe woning heeft een oppervlakte van 125 m². Daarnaast is er een toename van het verhard oppervlakte rondom de woning, dit betreft 136 m². De totale toename van het verhard oppervlak bedraagt derhalve 261 m². Bij een toename van het verhard oppervlak kan een watervergunning en compenserende maatregelen aan de orde zijn. In de Keur van hoogheemraadschap Rijnland is de eerste 500 m² toegevoegd verhard oppervlak (in stedelijk gebied) vrijgesteld. Van watercompensatie is derhalve geen sprake.

Beschermde gebieden

Uit figuur 17 is op te maken dat de beoogde woning is gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering. Het is verboden om zonder vergunning van het hoogheemraadschap te bouwen in de beschermingszone van een waterkering voor zover het gaat om bouwwerken groter dan 20 m², bouwwerken op de kruin en bouwwerken die niet bestaan uit hout, kunststof of een vergelijkbaar licht materiaal. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is derhalve een watervergunning vereist.

Figuur 17. Beschermingszone waterkering nabij Dorpsstraat 295A te Hazerswoude-Dorp (bron: Legger Hoogheemraadschap Rijnland).



Figuur 18. Beschermingszone waterkering en de beoogde nieuwbouwwoning (bron: QGIS, eigen bewerking).



Op grond van artikel 3 behorende bij de 'beleidsregel waterkering' is een bouwwerk buiten de bebouwde contouren (op basis van een vergunning) toegestaan, wanneer:

1. het bouwwerk niet (deels) op de in het algemeen 1,5 m. brede kruin van de waterkering (zoals aangegeven in de legger waterkeringen) is gebouwd, en;
2. in het geval van toekomstige ophoging van de waterkering, de heipalen bestand zijn tegen de horizontale druk van de extra op te brengen grond, en;
3. het bouwwerk (m.u.v. eventuele heipalen) buiten het profiel van vrije ruimte ligt, dan wel binnen het profiel van vrije ruimte ligt en er aantoonbaar sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang om het bouwwerk te realiseren en het nieuwe bouwwerk niet redelijkerwijs elders of op een andere wijze kan worden gerealiseerd; er dient in dat geval voorzien te worden in een zelfstandige, onafhankelijke vervangende waterkering, en;
4. tijdens en als gevolg van de uitvoering van de werken de stabiliteit en/of waterkerendheid van de waterkering niet worden verstoord, en;
5. de bebouwing geen belemmering vormt voor inspectie, beheer en onderhoud.

De voorgenomen ontwikkeling is op niet in de kruin van de kering gelegen en is eveneens buiten het profiel van de vrije ruimte gelegen (de paarse strook op de figuren 17 en 18). In het kader van de aan te vragen watervergunning zal aangetoond worden dat de heipalen bestand zijn tegen de horizontale druk van de extra op te brengen grond, in het geval de waterkering wordt opgehoogd. Daarnaast zal aangetoond worden dat tijdens en als gevolg van de uitvoering van de bouw van de woning, de stabiliteit en/of waterkerendheid van de waterkering niet worden verstoord. Tot slot blijft voldoende ruimte tussen de woning en de waterkering over ten behoeve van inspectie, beheer en onderhoud van de waterkering.

Riolering

De te realiseren woning wordt aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse

4.14.2.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient een watervergunning aangevraagd te worden, maar op voorhand is aannemelijk dat aan de hiervoor gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

4.15 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.15.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient

een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

Het beoogde plan behelst de realisatie van maximaal twee woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan, gelet op de aard en omvang, niet aangemerkt worden als een activiteit als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Deze conclusie is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorkomt op de bijlagen van het Besluit m.e.r. is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling voldoende zijn onderzocht. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken worden geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan de Dorpsstraat 295A te Hazerswoude-Dorp wordt een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Alphen aan den Rijn en de familie Van Zwieten. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel om een burgerwoning te realiseren en de huidige bedrijfswoning met bijbehorende bouwloods om te zetten naar een burgerwoning met bijbehorend bouwwerk. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

BIJLAGE 1 – ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK TRANSECT D.D. 5 AUGUSTUS 2022

BIJLAGE 2 – BODEMONDERZOEK KWINFRA D.D. 18 AUGUSTUS 2022

BIJLAGE 3 – GELUIDSONDERZOEK TECMAP D.D. 19 AUGUSTUS 2022

BIJLAGE 4 – MEMO GEURHINDER MEES RUIMTE & MILIEU D.D. 21 SEPTEMBER 2022

BIJLAGE 5 – QUICKSCAN VAN DER GOES & GROOT D.D. 2 AUGUSTUS 2022

BIJLAGE 6 – STIKSTOFONDERZOEK VAN DER GOES & GROOT D.D. 29 AUGUSTUS 2022