

Behoort bij besluit van de raad der gemeente  
Alphen aan den Rijn, van 14 dec  
De griffier,

,nr. 3030688



bestemmingsplan

**Voorweg 14 bc, Hazerswoude-Dorp**  
**Gemeente Alphen aan den Rijn**

Alphen aan den Rijn

*Planstatus:* vastgesteld  
*Plan identificatie:* NL.IMRO.0484.HDvoorweg14bc-VA01  
*Datum:* 23 november 2023  
*Kenmerk Buro SRO:* SR210067  
*Opdrachtgever:* Van Wijnen

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

# Inhoudsopgave

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                        | 5  |
| 1.1 Aanleiding en doel .....             | 5  |
| 1.2 Plangebied .....                     | 5  |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen .....    | 7  |
| 1.4 Opzet van het plan .....             | 9  |
| 2 Bestaande situatie .....               | 10 |
| 2.1 Historie .....                       | 10 |
| 2.2 Huidige situatie .....               | 10 |
| 3 Planbeschrijving .....                 | 12 |
| 3.1 Inleiding .....                      | 12 |
| 3.2 Ruimtelijke structuur .....          | 12 |
| 3.3 Functionele structuur .....          | 14 |
| 3.4 Verkeer en parkeren .....            | 15 |
| 4 Beleidskader .....                     | 17 |
| 4.1 Nationaal beleid .....               | 17 |
| 4.2 Provinciaal beleid .....             | 19 |
| 4.3 Regionaal beleid .....               | 25 |
| 4.4 Gemeentelijk beleid .....            | 26 |
| 5 Omgevingsaspecten .....                | 31 |
| 5.1 Milieueffectrapportage .....         | 31 |
| 5.2 Geluid .....                         | 32 |
| 5.3 Luchtkwaliteit .....                 | 33 |
| 5.4 Bedrijven en milieuzonering .....    | 34 |
| 5.5 Bodem .....                          | 36 |
| 5.6 Externe veiligheid .....             | 37 |
| 5.7 Flora en fauna .....                 | 38 |
| 5.8 Archeologie .....                    | 40 |
| 5.9 Cultuurhistorie .....                | 42 |
| 5.10 Duurzaam bouwen en klimaat .....    | 42 |
| 5.11 NGE .....                           | 45 |
| 6 Waterparagraaf .....                   | 46 |
| 6.1 Beleidskader .....                   | 46 |
| 6.2 Watertoets .....                     | 48 |
| 7 Juridische planbeschrijving .....      | 51 |
| 7.1 Algemeen .....                       | 51 |
| 7.2 Toelichting .....                    | 51 |
| 7.3 Verbeelding .....                    | 51 |
| 7.4 Planregels .....                     | 51 |
| 7.5 Wijze van bestemmen .....            | 52 |
| 8 Economische uitvoerbaarheid .....      | 54 |
| 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 55 |
| 9.1 Participatie .....                   | 55 |
| 9.2 Vooroverleg .....                    | 55 |
| 9.3 Zienswijzen .....                    | 57 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om het bedrijvenperceel Voorweg 14b en c (hierna te noemen 'Voorweg 14'), aan de rand van Hazerswoude-Dorp, te herontwikkelen naar een woongebied. De huidige bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en er wordt een meer passende invulling gegeven aan de locatie. Met het plan wordt er meer verbinding gezocht tussen het landschap, het dorp en de polder.

Het voorliggende plan bestaat uit een woningbouwontwikkeling van circa 60 woningen, met als doel een succesvolle, doeltreffende en duurzame herontwikkeling mogelijk te maken. Het grootste gedeelte van de gronden waar de beoogde herontwikkeling plaatsvindt zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Voor de gronden van het plangebied gelden de beheersverordening 'Hazerswoude-Dorp 2017' en het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied'. De gronden beschikken hoofdzakelijk over een bedrijfsbestemming. De nieuwe woningbouwontwikkeling van in totaal maximaal 60 woningen is niet mogelijk binnen het huidige planologische regime. Om de beoogde herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen aan de Voorweg 14, inclusief de achtergelegen gronden, te Hazerswoude-Dorp. Het plangebied betreft een bedrijfskavel aan de oostzijde van de kern Hazerswoude-Dorp. De locatie is kadastraal bekend onder de gemeente Hazerswoude, sectie D, percelen 1073, 1136 (deels), 1253, 1824, 1825, 1826, 1827, 1834, 1835 en 1851 (deels). Perceel 1851 is momenteel in eigendom van de gemeente. Een gedeelte van het perceel wordt overgenomen door de initiatiefnemer. De overige percelen zijn al eigendom van de initiatiefnemer.

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt voor een groot gedeelte binnen de plangrenzen van de beheersverordening 'Hazerswoude-Dorp 2017', vastgesteld op 25 januari 2018 door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn. Daarnaast ligt een klein gedeelte in het noorden en westen van het plangebied binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied', vastgesteld op 11 november 2010 door de voormalige gemeente Rijnwoude en de eerste en tweede herziening daarvan, vastgesteld op 23 november 2017 en 28 maart 2019 door de gemeente Alphen aan den Rijn.

#### *Bestemmingsplan 'Hazerswoude-Dorp'*

In de beheersverordening 'Hazerswoude-Dorp 2017' staat aangegeven dat voor het plangebied de voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan 'Hazerswoude-Dorp', zoals vastgesteld door de voormalige gemeente Rijnwoude op 8 maart 2007, van toepassing zijn.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Hazerswoude-Dorp' uit 2007.



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Hazerswoude-Dorp', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Voor de gronden in het plangebied gelden op basis van het bestemmingsplan 'Hazerswoude-Dorp' de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Wonen' en 'Water'.

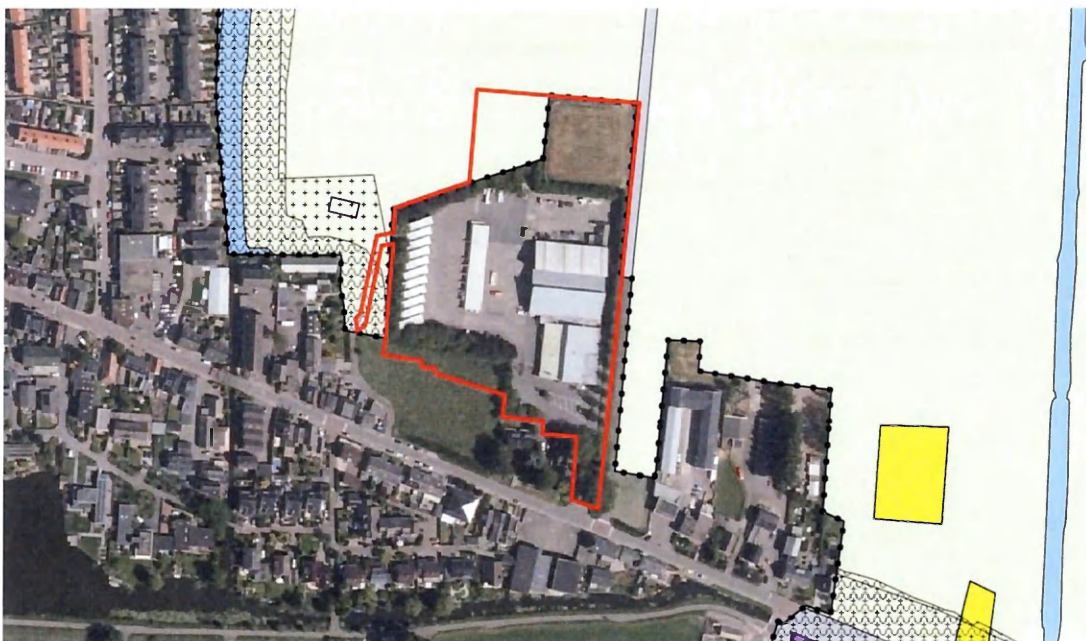
De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de lijst van bedrijfsactiviteiten. Per bouwperceel is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Tevens zijn de gronden onder andere bestemd voor water- en grondvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de plankaart zijn voor het plangebied twee bouwvlakken opgenomen met bouwhoogtes van 6 en 10 m.

De groenbestemming is opgenomen voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn daarnaast onder andere beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut en waterlopen toegestaan. De bestemming 'Wonen' geldt in het zuidwesten van het plangebied. Verder geldt de bestemming 'Water' voor het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Voor de gronden aan de Voorweg, buiten het onderhavige plangebied, geldt thans de bestemming 'Wonen'. Er zijn twee bouwvlakken aanwezig voor vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 m. Tevens is er een bouwvlak aanwezig, waarbinnen 5 vrijstaande woningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 m zijn toegelaten. Deze vijf woningen, op gemeenteground, zijn nog niet gerealiseerd.

#### *Bestemmingsplan 'Sierteeltgebied'*

Voor de meest noordwestelijke gronden van het plangebied en de calamiteitenontsluiting geldt het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' en de eerste en tweede herziening daarvan. Op de navolgende afbeelding staat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Sierteelt' weergegeven.



*Uitsnede bestemmingsplan 'Sierteelt', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Voor de betreffende gronden geldt de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden Veehouderij'. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden veehouderijbedrijven en het behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Verder gelden ter plaatse van de calamiteitenontsluiting de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie' waarbij de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de waterkering en archeologische waarden.

#### *Overige bestemmingsplannen/beheersverordeningen*

Het 'Parapluplan Parkeren' is van kracht (vastgesteld op 21 september 2017), waarin een eenduidige regeling voor het parkeren is opgenomen.

Daarnaast geldt ook het 'Parapluplan Archeologie' (vastgesteld op 28 maart 2019), waarin de archeologische waarden zijn verankerd. In de voorliggende situatie gaat het om 'Waarde - Archeologie 3' voor het zuidelijke en uiterst westelijke deel van het onderhavige plangebied en 'Waarde - Archeologie 5' voor het noordelijke deel.

Voor het grootste deel van het plangebied geldt voorts de beheersverordening 'Cultuurhistorie van Gemeente Alphen aan den Rijn', terwijl voor het noordwestelijke deel van het plangebied het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie van Gemeente Alphen aan den Rijn' van kracht is (beiden zijn vastgesteld op 27 januari 2022). Hierin zijn de onderhavige gronden voorzien van 'Waarde- Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)', gericht op het behouden, versterken en beschermen van specifieke waarden van cultuurhistorisch waardevolle objecten, zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart.

## **1.4 Opzet van het plan**

De bestaande situatie wordt in hoofdstuk 2 beschreven, waarna in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie wordt beschreven in de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het project onderbouwd met betrekking tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt der waterparagraaf behandeld. In hoofdstuk 7 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 8 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan omschreven, waarbij de uitkomsten van het vooroverleg en een verslag van de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen worden opgenomen.

## 2 Bestaande situatie

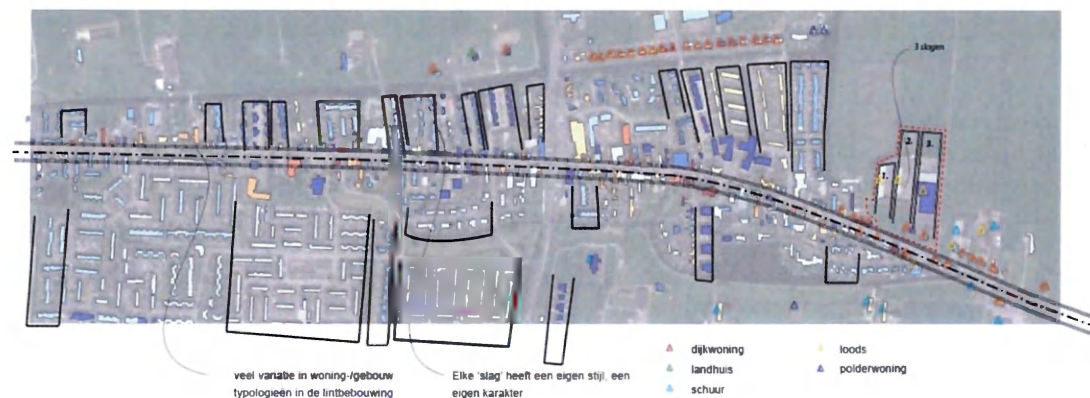
### 2.1 Historie

Historisch gezien is Hazerswoude-Dorp vanuit het bebouwingslint ontstaan. In eerste instantie is de lintbebouwing ontstaan aan de Dorpsstraat, die overgaat in de Voorweg. Veel van de gebouwen zijn georiënteerd op het lint met een grotere concentratie aan bebouwing rond de kruising met de huidige N209.

De meeste uitbreidingswijken van Hazerswoude-Dorp bevinden zich achter de lintbebouwing. Elke uitbreiding van het dorp wordt gekenmerkt door een eigen identiteit en architectuur die past bij de tijd waarin de gebouwen gebouwd zijn.

In de omgeving van Hazerswoude-Dorp is het kenmerkende 'slagenlandschap' aanwezig. In de stedenbouwkundige opzet van het dorp hebben de zogenaamde slagen een duidelijke invloed. Per slag is een uitbreiding van het dorp in de historische ontwikkeling waarneembaar.

De navolgende afbeelding toont een kaart met een analyse van de opbouw van Hazerswoude-Dorp.



Analysekaart opbouw Hazerswoude-Dorp (bron: Van Wijnen & Loos van Vliet)

### 2.2 Huidige situatie

De planlocatie aan de Voorweg 14 te Hazerswoude-Dorp heeft in de huidige situatie een bedrijfsmatige functie. Op het perceel zijn loodsen en stallingsmogelijkheden aanwezig waar een transportbedrijf en kringloopwinkel zijn gevestigd. De bedrijfslocatie bestaat vrijwel volledig uit verharding. Door de omliggende bomen en bosschages liggen de loodsen grotendeels uit het zicht. Ten oosten van het plangebied is een belangrijke recreatieve verbinding aanwezig: het Pad van Mourits.

De navolgende afbeelding toont een luchtfoto van de huidige situatie.



*Huidige situatie (bron: Van Wijnen & Loos van Vliet)*

Het meest noordoostelijke gedeelte van het plangebied grenst aan agrarische gronden. Dit agrarische gebied wordt gekenmerkt door het slagenlandschap met haar karakteristieke watergangen. Langs de oostzijde van het dorp ligt een belangrijke fietsroute richting het buurtschap Rietveld en naar Alphen aan den Rijn.

Ten zuiden van de planlocatie staan twee vrijstaande woningen, waaronder een (voormalige) bedrijfswoning. Deze woningen maken onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Voorweg en blijven behouden. Deze woningen maken geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast bevinden zich hier de gronden in eigendom van de gemeente Alphen aan den Rijn Kadastraal nummer 1851), waar momenteel vijf vrijstaande woningen toegestaan zijn. Deze woningen zijn echter niet gerealiseerd en maken ook geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Van Wijnen neemt een gedeelte van de grond van de gemeente over voor de ontsluiting van het plangebied, afspraken over deze afname zijn verwerkt in de anterieure overeenkomst.

De bedrijfslocatie is ontsloten aan de Voorweg. Deze ontsluiting blijft in de nieuwe situatie behouden, waardoor de nieuwe woningen goed bereikbaar zullen zijn.