

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.B151HRrijndijk108-ON01

Planstatus: ontwerp

Datum:

Bestemmingsplan Rijndijk 108

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.B151HRrijndijk108-ON01

Planstatus: ontwerp

Datum:

Bestemmingsplan Rijndijk 108



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaan denrijn.nl

www.alphenaan denrijn.nl

Rijndijk 108

bestemmingsplan Rijndijk 108 –
NL.IMRO.0484.B151HRijndijk108-ON01
ontwerp

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Opzet van het plan	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	9
2.1	Achtergrond en aanleiding	9
2.2	Historie	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	11
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	13
3.1	Afbakening plangebied	13
3.2	Beschrijving nieuwe situatie	13
3.3	Verkeer en parkeren	16
Hoofdstuk 4	Beleidskader	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	19
4.3	Regionaal beleid	23
4.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5	Milieu- en andere planologische aspecten	27
5.1	M.e.r. beoordeling	27
5.2	Bedrijvigheid	28
5.3	Geluid	29
5.4	Luchtkwaliteit	30
5.5	Bodem	31
5.6	Externe veiligheid	32
5.7	Archeologie	34
5.8	Flora en fauna	36
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Beleid rijk en provincie	39
6.3	Beleid hoogheemraadschap van Rijnland	40
Hoofdstuk 7	Juridische en bestuurlijke aspecten	43
7.1	Algemeen	43
7.2	Verbeelding	43
7.3	Inleidende regels	43
7.4	Bestemmingen	43
7.5	Algemene regels	44
7.6	Overgangs- en slotregels	44
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 9	Inspraak en vooroverleg	47

bestemmingsplan Rijndijk 108 –
NL.IMRO.0484.B151HRijndijk108-ON01
ontwerp

Toelichting

bestemmingsplan Rijndijk 108 – Toelichting
NL.IMRO.0484.B151HRijndijk108-ON01
ontwerp

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Rijndijk 106–108 te Hazerswoude–Rijndijk bevindt zich een perceel grond waarop onder andere een kerk en bijbehorende bijgebouwen staat. Een belangrijk element op het perceel betreft het voormalige klooster (met pastorie). Dit pand werd jarenlang bewoond door de leden van de orde der Ongeschoeide Karmelieten. Naast het klooster bevindt zich de voormalige kloostertuin.

Het klooster is niet meer als zodanig in gebruik. Tot kort geleden is het gebouw in het kader van 'anti-kraak' bewoond geweest. Op dit moment wordt het pand voor verschillende – tijdelijke – activiteiten benut. Mede vanwege het tijdelijke karakter van het huidige gebruik, is de wens ontstaan om het perceel te herontwikkelen naar een passende, duurzame nieuwe functie met behoud van de cultuurhistorische waarden. Bedoeling is om het bijgebouw aan de oostzijde van het klooster te slopen. Het klooster komt daarmee weer aan drie zijden vrij te staan. Daarnaast bestaat het voornemen om het pand te verbouwen tot drie appartementen. Op het naastgelegen terrein, de voormalige kloostertuin, zullen zeven woningen worden gerealiseerd. Dit betreft zes twee–onder–één–kap–woningen en een vrijstaande woning.

De plannen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om het plan te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig document voorziet hierin.



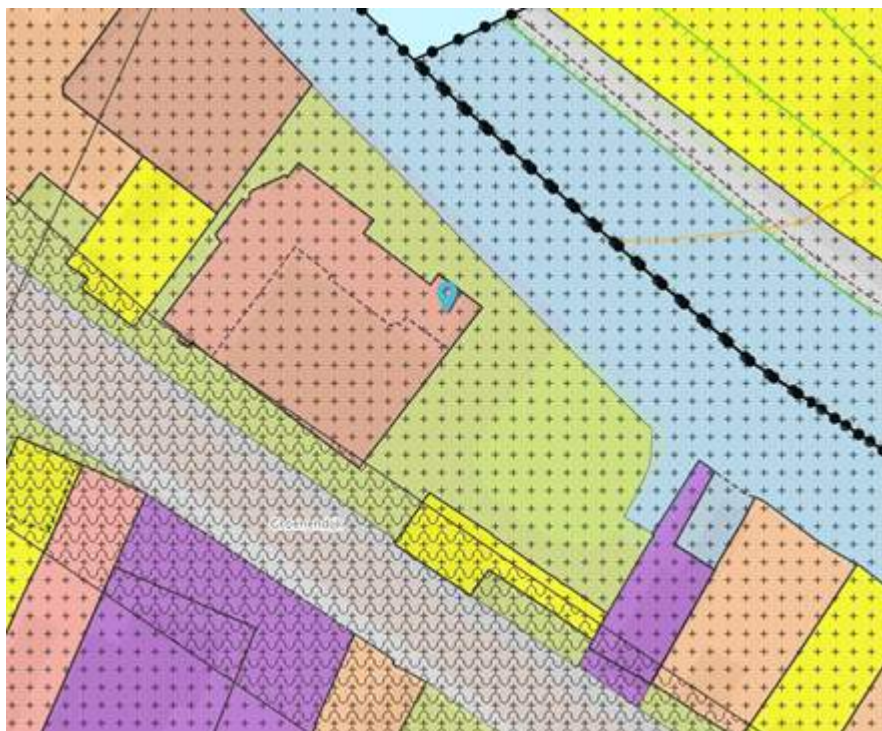
Luchtfoto met globale aanduiding van ligging plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Rijndijk 106–108 tussen Zoeterwoude en de woonkern Hazerswoude–Rijndijk. De Rijndijk is geen doorgaande weg tussen Alphen aan den Rijn en Leiden, doorgaand verkeer maakt gebruik van de zuidelijker gelegen N11. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Oude Rijn. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van het dorp Hazerswoude–Rijndijk.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel ligt in het door de gemeenteraad op 28 januari 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn'. Het plan is hiermee in strijd, omdat de gronden zijn bestemd voor 'Maatschappelijk' en 'Tuin'. Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn'.

1.4 Opzet van het plan

Doel van dit bestemmingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden waarmee uitvoering kan worden gegeven aan het voornemen om tot een herontwikkeling te komen van het onderhavige plangebied.

1.5 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de nieuwe ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan het kader biedt. Hierbij wordt de bestaande situatie in beeld gebracht en wordt vervolgens een beschrijving gegeven van de beoogde nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 biedt vervolgens een positionering van onderhavig initiatief in het beleidskader van hogere overheden. Het ruimtelijk beleid op het niveau van Rijk, provincie, regio en gemeente komt hier aan bod. In Hoofdstuk 4 wordt stilgestaan bij de diverse sectorale aspecten en de wijze hoe het plan op een goede ruimtelijke manier met deze aspecten omgaat. Hoofdstuk 5 beschrijft de omgevingsaspecten. De waterparagraaf is opgenomen in Hoofdstuk 6. In Hoofdstuk 7 wordt vervolgens de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 8 toont aan op welke wijze het plan in economische zin uitvoerbaar is. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is opgenomen in Hoofdstuk 9.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Achtergrond en aanleiding

Van oudsher heeft het onderhavige plangebied door het ensemble van kerk, klooster, pastorie, bijbehorende bijgebouwen en kloostertuin een actuele religieuze functie. In de afgelopen periode nam de religieuze betekenis echter af en werd het perceel ook benut voor andere functies. Mede hierdoor heeft het betrokken Bisdom recent toestemming gegeven voor de verkoop van het klooster met bijgebouwen en tuin. Met deze verkoop wordt de weg vrij gemaakt voor een passende, duurzame nieuwe invulling voor het perceel.

Gelet op het karakter van het perceel en het omliggende gebied ligt het hierbij voor de hand om te opteren voor een invulling met woningbouw. De plannen hiertoe worden verderop in dit hoofdstuk nader toegelicht.

2.2 Historie

De historie van het plangebied wordt met name bepaald door het aanwezige kerkgebouw, in de volksmond aangeduid als 'Scheepjeskerk'. De kerk is gebouwd in 1854 in de bouwstijl van de vroege neogotiek, ook wel 'stukadoorsgotiek' genoemd (welke bouwstijl een reactie vormde op de vroeg-19e Eeuwse Waterstaatstijl). Voor het ontwerp van de kerk tekende architect G. van Vogelpoel.



Historische beelden van de 'Scheepjeskerk.'

Aanvankelijk bevond zich aan de westzijde van de kerk een pastoorswoning. Deze woning werd in 1908 vervangen door de thans aanwezige pastorie (die daarna als klooster werd gebruikt). Dit gebouw werd opgetrokken in de bouwstijl van de late neogotiek. Het ontwerp was van de hand van architect H.J. Tonnaer.



Beelden van kerk met klooster, gezien vanaf de Oude Rijn (links historisch beeld en rechts een foto uit 2006).

In 1963 werd het (éénlaagse) tussenlid tussen kerk en klooster gebouwd, met daarin entrees zowel naar de kerk als naar het klooster. Enkele jaren later, in 1969, werd aan de oostzijde een aanbouw gerealiseerd met twee bouwlagen. Dit gedeelte deed dienst als woning en kantoor. Tevens bevonden zich drie garages in de aanbouw. Het klooster zelf werd bewoond door de pastoor, de kapelaans van de Bernardusparochie, alsmede enkele studenten. Dit waren allen leden van de orde van Ongeschoeide Karmelieten. Naderhand heeft het klooster enkele jaren dienst gedaan als onderkomen voor enkele klassen van de lagere school. Vanaf 1970 tot 1998 was er het 'Diepgangcentrum' in gevestigd. Vanuit dit centrum organiseerden de Karmelieten cursussen voor religieuzen uit het hele land.

Oorspronkelijk bevond zich ten westen van de kerk tevens een kerkhof. Dit kerkhof werd in 2010 geruimd en is nu een niet-bebouwde plek met een boom. De tuin aan de oostzijde was aanvankelijk omgeven door een gemetselde muur, waardoor er sprake was van een gesloten kloosterhof. Voor zover bekend is dit perceelsgedeelte niet bebouwd geweest. Een tijd lang was de tuin omgeven door water, waardoor deze als eiland oogde. Op enig moment is het water echter gedempt.



De kloostertuin, een tijdlang als eiland omgeven door water.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is onderdeel van een typische lintbebouwing langs de Rijn. De Scheepjeskerk met pastorie is een van de gezichtsbepalende gebouwen in het buurtschap Groenendijk. De karakteristieke bebouwing is gelegen tussen verschillende typen bouwstijlen. Naast de kerk is het klooster een kenmerkend gebouw, dat de locatie herkenbaar en karaktervol maakt. In een latere fase heeft het klooster een aanbouw gekregen. Deze aanbouw heeft weinig architectonische kwaliteit. Direct naast de kerk is een toegangsweg naar de pastorie gelegen. Deze toegangsweg wordt tevens gebruikt voor het parkeren.

Het voormalige klooster (eveneens een gemeentelijk monument) heeft momenteel geen duidelijke functie meer. Het gebouw wordt benut voor diverse tijdelijke doeleinden. Ook de voormalige kloostertuin heeft geen specifieke functie meer. In het zuidoostelijke gedeelte van het gebied bevindt zich een vrijstaande woning. Deze woning maakt geen onderdeel uit van de herontwikkeling en is dan ook niet opgenomen in het plangebied.



Luchtfoto actuele situatie.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Afbakening plangebied

Het plangebied dat onderwerp is van dit bestemmingsplan wordt aan de westzijde begrensd door het perceel van het kerkgebouw. Aan de noordzijde volgt de begrenzing het water van de Oude Rijn. De grens aan de westzijde wordt bepaald door de erfscheiding met het belendende perceel. Aan de zuidzijde volgt de grens de scheiding met de verkeersbestemming. De reeds bestaande woning ter plaatse valt buiten het plangebied. Op de hieronder opgenomen afbeelding is de plangrens met een rode lijn schematisch weergegeven.

De omgeving van het plangebied vormt het buurtschap 'Groenendijk' binnen het dorp Hazerswoude-Rijndijk. Het ensemble van kerk en omliggende bebouwing vormt een uniek geheel binnen dit buurtschap en kan als een specifiek dorpsgezicht worden gezien. Bij de herontwikkeling dient hiernaar de nodige aandacht uit te gaan.

Het omliggende gebied kenmerkt zich door kleinschaligheid en gevarieerde lintbebouwing. Kaprichingen wisselen en het gebied kent vele vormen van bebouwing en functies. Woningen, bedrijven en maatschappelijke instellingen wisselen elkaar met een bepaalde regelmaat af. Aan de overzijde van de Oude Rijn is een zelfde variëteit aanwezig. Verderop heeft het gebied hoofdzakelijk een agrarisch karakter.



Afbakening plangebied.

3.2 Beschrijving nieuwe situatie

3.2.1 Ontwikkeling

Beoogd wordt het plangebied een nieuwe invulling te geven met een bescheiden en passende woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling bestaat uit de volgende elementen:

- sloop van de aanbouw aan de oostzijde van het voormalige klooster;
- realisering van drie appartementen in het voormalige klooster;
- realisering van zes twee-onder-één-kapwoningen;
- realisering van één vrijstaande woning;

- verschuiving van een inrit;
- realisering van een eigen ontsluiting.

Het plan versterkt het woningbouwlint waaruit Hazerswoude-Rijndijk is opgebouwd. De Oude Rijn wordt door deze invulling meer betrokken bij de Rijndijk. Kleine doorzichten, wonen aan het water en het mooi toonbaar maken van het klooster zorgen voor een herwaardering van het plangebied.

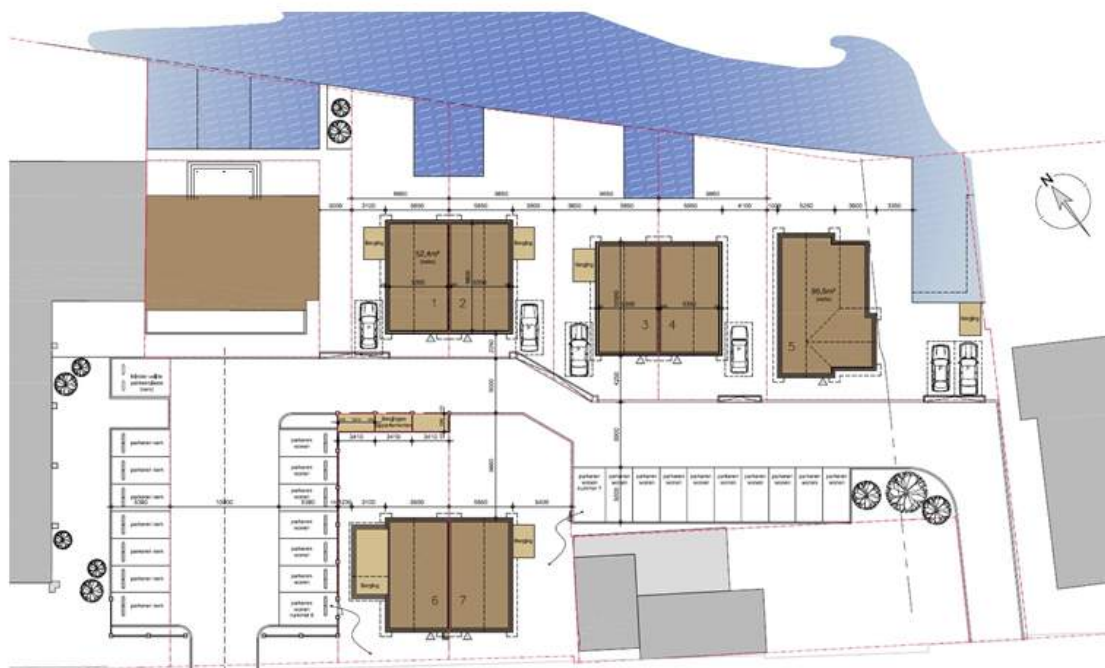
3.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het uitvoeren van het geïntegreerde bouwplan is de basis voor de ontwikkeling van Rijndijk 108. Het plan zorgt ervoor dat het cultuurhistorisch interessante klooster behouden kan blijven. Het voormalige klooster wordt herbestemd tot woningbouw, waardoor het gebouw een nieuwe, functionele invulling krijgt. Behoud van het gebouw is daarmee voor langere tijd weer gewaarborgd.

Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied wordt ingevuld met 3 appartementen in het voormalige klooster. Daarbij wordt de oorspronkelijke entree van het klooster weer in ere hersteld. Het aan de oostzijde van het klooster toegevoegde bijgebouw wordt verwijderd, waardoor er langs de waterzijde ruimte ontstaat. Op het perceel naast het nu vrijgekomen klooster worden 6 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning gerealiseerd. Deze 7 woningen zijn zorgvuldig gepositioneerd op het perceel; vijf woningen langs de Oude Rijn zijde en twee langs de Rijndijk. Aan de rechterzijde van het perceel wordt de bestaande inrit verschoven richting het oosten. Door deze wijziging kan het perceel van Rijndijk 110 weer tot één geheel worden samengevoegd, wat de logica van de percelering langs de Rijndijk verhoogd. De bebouwing volgt op een vanzelfsprekende wijze de hoofdrichting van zowel de Rijndijk als ook de Oude Rijn. Kaprichtingen langs de Oude Rijn zijn wisselend, maar hoofdzakelijk dwars op de Rijn georiënteerd. De kappen van het bouwplan volgen eveneens deze hoofdrichting, met de nodige variatie in de vrijstaande woning en de 2/1 kap woning aan de Rijndijk zijde.

Het huidige perceel is niet openbaar toegankelijk. Daarnaast is het nagenoeg volledig dichtgegroeid met gevarieerde beplanting. Contact met de Oude Rijn vanaf de openbare weg is niet aanwezig. De realisatie van het bouwplan maakt het mogelijk dat er doorzichten naar de Oude Rijn ontstaan. Deze doorzichten zijn weliswaar bescheiden, maar wel degelijk te ervaren. Vanaf de openbaar toegankelijke oostelijke toegangsweg naar de woningen is de Rijn tussen de woningen door waarneembaar. Er is hier nadrukkelijk gekozen voor het positioneren van toegangsweg en insteekhaven in elkaars verlengde, en in deze lijn geen bouw mogelijkheden op te nemen. Hierdoor is de ruimtelijke relatie met de Oude Rijn al vanaf de Rijndijk te ervaren. Tevens zal het pad tussen de nieuwbouw en het klooster zorgen voor een doorzicht. Het stedenbouwkundig plan is opgenomen in figuur 2.



Figuur 2: Nieuwe situatie van stedenbouwkundig plan.

Het voorplein voor het klooster wordt gebruikt om ruimte te geven aan ontsluiting, parkeren en ook om het

zicht op het klooster de nodige allure te kunnen geven. Het voorplein is daarmee het verbindende element tussen kerk, klooster en nieuwbouw. Het plein bindt alle onderdelen tot een samenhangend geheel, waarbij een onderling versterkend effect optreedt. Er ontstaat een mooi ensemble. Het voorplein wordt omzoomd door een lage gemetselde tuinmuur; een verwijzing naar de oorspronkelijke kloostermuur die op deze positie aanwezig is geweest. Aan de westzijde wordt de verharding langs de kerk verwijderd en ontstaat ruimte voor een groene invulling (zijtuin behorende bij de kerk). Deze zone sluit aan op de groenzone die gelegen is voor de kloostermuur (entree naar het plein). Aan de voorzijde van het voormalige klooster is een groenstrook geïntroduceerd. Deze strook zorgt voor een mooie overgang tussen openbaar (het plein) en privé (het begane grond appartement). Het plein is –op verschillende wijze en met verschillende functie– op deze wijze door beplanting omringd. De belangrijkste gevel aan het plein is de kloostergevel. Het plein wordt dan ook symmetrisch gepositioneerd ten opzichte van dit gebouw. De zijgevel van de 2/1 kap woning aan de Rijndijk zijde, krijgt speciale aandacht. Zowel op de begane grond, als ook op de verdieping worden extra ramen voorzien, waardoor een goede interactie met het plein ontstaat.

Doorzicht langs vrijstaande woning richting Oude Rijn.



Doorzicht tussen nieuwbouw en klooster richting Oude Rijn.



Impressie voortuin klooster.



Impressie 'pleingevel' 2/1 kapwoning aan Rijndijk.

Het plangebied is tevens vanuit de Oude Rijn goed waarneembaar. Door de positionering van de woningen, in combinatie met het herstel van het klooster en het realiseren van de insteekhavens, ontstaat een aantrekkelijke invulling van de locatie. De gekozen architectuur versterkt het karakter van het gebied. In verband met de noodzakelijke waterberging worden langs de Oude Rijn insteekhavens aangelegd. Daarmee worden tevens de schoeiingen van het plangebied weer in goede conditie gebracht.



Impressie vanuit de Oude Rijn richting de locatie.



Impressie vanuit Rijndijk richting de locatie.

3.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiten

Het plangebied is direct gelegen aan de Rijndijk, die op zijn beurt op meerdere plekken in de nabijheid ontsluitingen kent op de N11. De N11 wordt vervolgens prima ontsloten op het landelijk wegennetwerk. De Rijndijk is voorts aangetakt op een busroute met bushaltes in de nabijheid van het plangebied. De locatie is hierdoor zowel voor de auto als via openbaar vervoer goed ontsloten.

Inritten

De inritten naar het plangebied worden beiden aangepast. De bestaande inrit tussen Rijndijk 110 en 110-a wordt

verschoven richting huisnummer 110-a. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor huisnummer 110 om het huidige perceel tot een geheel te maken. In vooroverleg met beide burens is overeenstemming bereikt over deze oplossing. De in- en uitrit voor het klooster heeft verkeerstechnisch aanpassingen aan de Rijndijk tot gevolg. Met name de verkeersremmende werking van de wegverlegging dient gehandhaafd te blijven. De nieuwe situatie is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: Nieuwe situatie inrit klooster.

Parkeren

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 28 mei 2015 de 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014 gemeente Alphen aan den Rijn' vastgesteld. In deze nota zijn parkeernormen vastgesteld die gebruikt zullen worden als toetsingskader bij nieuwbouw en functiewijzigingen. Voor de te ontwikkelen woningen zal een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning en 2,1 parkeerplaats per appartement gelden. In deze normering is het bezoekersparkeren meegenomen. In totaal zullen minimaal 22 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Op de locatie is daarvoor voldoende ruimte aanwezig.

In navolging van de wens van de gebruikers van de kerk worden op het plein ook parkeerplaatsen voor de kerk aangelegd, waaronder 1 extra brede parkeerplaats. Deze parkeerplaatsen compenseren daarmee de parkeermogelijkheid die naast de kerk aanwezig was. De nieuwe parkeeroplossing zorgt voor een veiligere en comfortabelere oplossing voor de kerkbezoekers. De definitieve parkeeroplossing wordt afgestemd met de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit wordt geborgd in de Overige regels.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante Europees-, rijks-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), in werking getreden op 13 maart 2012, streeft het Rijk naar de uitgangspunten dat Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig moet zijn. Hierbij wordt een aanpak gehanteerd die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, die de gebruiker voorop zet, die investeringen scherp prioriteert en die ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. De planlocatie maakt onderdeel uit van de Romeinse Limes, zoals aangegeven op de Kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. Provinciale Staten dienen de begrenzing van de erfgoederen bij Verordening nader uit te werken. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het bepaalde in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Dit wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.2. Met inachtneming hiervan worden de rijksbelangen niet geschaad. Archeologie is verder beschreven in paragraaf 5.7. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Conclusie

Bij de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Rijndijk 106-108 zijn geen functies of activiteiten betrokken die strijdig zijn met de beleidspunten uit de SVIR en/of het Barro. De uit het Rijksbeleid voortvloeiende ladder van duurzame verstedelijking en de toepasselijkheid van specifieke wetgeving worden hierna respectievelijk in de paragraaf over provinciaal beleid en in paragraaf 4.3.2 besproken.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De VRM heeft betrekking op de vraag om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking;
- B. de integrale kwaliteitskaart;
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening toe en heeft deze aangevuld. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte. Hierna, onder het kopje 'Verordening ruimte' zal nader op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan worden.

Ad B.

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. Richtpunten in de laag van de stedelijke occupatie (waar dorpen ook onder vallen) zijn bijvoorbeeld:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.

Op de Kwaliteitskaart is het gebied aangeduid als 'lint', 'stads- of dorpsrand' en 'Romeinse Limes', terwijl het plangebied op kaart 1 (Beter benutten bebouwde ruimte) is aangeduid als 'bebouwde ruimte' binnen het Bestaand Stedelijk en Dorpsgebied (BSD). Op kaart 20 (Laag van de stedelijke occupatie) is het plangebied aangeduid als 'stads- of dorpsrand'. Op de Archeologiekaart maakt het plangebied eveneens onderdeel uit van de Romeinse Limes. De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. De kernwaarden betreffen onder andere steden en verbindende structurerende elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd) en de Limesweg. De Limes kan gebruikt worden als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone, waar mogelijk door een koppeling te leggen met (nieuwe) recreatieve routes.

In onderhavig geval gaat het om een kleinschalige, binnenstedelijke ontwikkeling. In het plan wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke aansluiting op de gebieds- en architectonische kenmerken uit de omgeving. Hierdoor sluit de ontwikkeling prima aan op de richtpunten zoals bedoeld in dit onderdeel van de provinciale visie.

Ad C.

De provincie waardeert de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Er zijn twee beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn:

1. Beschermingscategorie 2: gebieden met een specifieke waarde. Dit betreft belangrijke weidevogelgebieden, openbare recreatiegebieden, groene buffers en graslanden in de Bollenstreek.
2. Beschermingscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit. Dit betreft gebieden met hoge en specifieke natuurwaarden en cultuurhistorische kroonjuwelen.

In onderhavig plangebied zijn geen specifieke of bijzondere waarden aanwezig die onder bovengenoemde beschermingscategorieën vallen.

Conclusie

De planontwikkeling voor een transformatie van het voormalige klooster naar 3 appartementen en het oprichten van 7 woningen in de bebouwde ruimte is in overeenstemming met thema 1 (beter benutten en opwaarderen), omdat de herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, waarbij wordt voldaan aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik en het gemeentelijke monument hierdoor behouden kan blijven. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte en is als zodanig opgenomen in de Regionale Woonagenda. De archeologische waarden worden niet aangetast. Dit is uitgewerkt in paragraaf 5.7.

4.2.2 Verordening ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen – en landgoedbiotopen. Een belangrijk onderdeel van het nieuwe provinciale beleid, dat opgenomen is in de verordening, is de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1, lid 1):

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

In onderhavig geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, bestaande uit de herontwikkeling van een voormalig religieus complex naar een bescheiden woningbouwplan. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van 11 woningen is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 16 september 2015, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. De ontwikkeling maakt een herstructurering en transformatie mogelijk in bestaand stads- en dorpsgebied. Deze herontwikkeling vindt plaats op een perceel, zoals dat passend is in de bebouwde ruimte van een stads- of dorpsrand. Voorts wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder zoals beschreven in paragraaf 4.3.2. De behoefte deze woningtypologie is volop aanwezig. Een verdere toetsing aan de ladder is niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 2.2.1, lid 1 van de Verordening ruimte (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Toelichting Verordening Ruimte

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe

bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moet voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'stads- of dorpsrand'. Voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand geldt als richtlijn dat deze bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). De nieuwbouwontwikkeling levert hieraan een bijdrage doordat de bebouwing een gezicht vormt naar enerzijds de rivier en anderzijds het lint, waarbij de bebouwingsstructuur langs de Rijndijk wordt gerespecteerd en ruimte overblijft voor doorzichten naar de rivier. De stedenbouwkundige opzet is zodanig gekozen dat de pastorie als gebouw behouden blijft en de woningen het (kavel)patroon niet aantasten en aansluiting is gezocht bij de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving. Als richtpunt voor de Romeinse Limes geldt dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken. Dit richtpunt is gelet op de locatiespecifieke omstandigheden van deze lintbebouwing niet in het geding.

Vrijwaringszone provinciale vaarwegen

Op grond van artikel 2.1.8 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een vrijwaringszone van een provinciale vaarweg is gelegen rekening te houden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal, en
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

De breedte van de vrijwaringszone is ter plaatse 10 m. In verband hiermee is advies gevraagd bij de vaarwegbeheerder, omdat de afstand voor de nieuwbouwwoningen op sommige plekken 7 m is. Van de zijde van de provincie is medegedeeld dat dit geen aanleiding geeft om te vrezen voor een inbreuk op de oeverstrook en de vrijwaringszone, omdat het plangebied in een buitenbocht ligt.

Conclusie

Een nieuwe ontwikkeling wordt in principe positief benaderd, mits er geen nadeel volgt op toepasselijke waarden. Een kleinschalige ontwikkeling heeft daarbij minder impact dan een grootschalige ontwikkeling. Voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand geldt als richtlijn dat deze bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). De verbouwing van de pastorie tot drie appartement met 7 nieuwbouwwoningen tussen de lintbebouwing aan de Rijndijk is gelet op de kleinschaligheid inpasbaar zonder dat de stedenbouwkundige structuur wordt aangepast. Deze planontwikkeling past qua aard en schaal bij wat er al is in de directe omgeving aan de Rijndijk. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met Holland Rijnland. De planontwikkeling is opgenomen in de Regionale Woonagenda (zie paragraaf 4.3.2). Voldaan wordt aan de eerste ladder voor duurzame verstedelijking. Mitsdien is deze ontwikkeling in overeenstemming met de provinciale belangen.

4.2.3 Gebiedsprofiel 'Wijk en Wouden'

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit in Zuid-Holland werkt de provincie met zogenaamde gebiedsprofielen. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. Voorbeelden van kenmerkende ruimtelijke elementen zijn: de verkavelings- en waterstructuur, linten, laanbeplantingen, herkenbare dijken en openheid. De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken. Het gebiedsprofiel is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedsprofiel 'Wijk en Wouden'. Het verhaal van deze streek laat zich vertellen aan de hand van vier thema's, die verschillende schaalniveau's en landschappelijke lagen bestrijken:

1. De schaal van de Randstad: Markant deel van het Groene Hart;
2. De laag van de ondergrond: Staalkaart van polders;
3. De laag van het netwerk: Linten in soorten en maten;
4. De laag van het programma: Recreatief palet.

De combinatie van deze vier lagen bepaalt de landschappelijke karakteristiek van Wijk en Wouden en vormt daarmee de hoofdlijn van het gebiedsprofiel. Het landschap van Wijk en Wouden is een markant deel van het Groene Hart. Hier raakt het veenlandschap aan de strandwallen langs de kust en aan de oeverwallen langs de Oude Rijn. Nergens anders in het Groene Hart wordt een open polderlandschap met een ruime maat zo contrastrijk en strak begrensd door stedelijke randen. Vanuit het open polderland zijn de stedelijke randen rondom vaak zichtbaar en dat geeft de gespaarde openheid een extra dramatiek.

De uitgesponnen stadsrand langs de Oude Rijn wordt begrensd door de spoorlijn Leiden– Utrecht. Aan de zuidkant van het spoor is het polderlandschap weids en open. De ambities die hierbij horen zijn het versterken van de randen van het gebied, en de mate van kwaliteit en diversiteit binnen die randen, en het behouden en versterken van het herkenbare open middengebied van de polders, met relaties met de landschappen buiten Wijk en Wouden.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling, die voorziet in een duurzame kwaliteitsverbetering van een perceel langs de Oude Rijn, past prima bij het uitgangspunt om de randen van het gebied te versterken.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie

Regio Holland Rijnland ligt midden in de Randstad en telt ruim vijfhonderdduizend inwoners. De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen in het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de Regionale Structuurvisie 2020 verwoordt deze veertien gemeenten hun ruimtelijke visie op de regio.

De Regionale Structuurvisie heeft als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter. In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie zijn de zeven kernbeslissingen geformuleerd.

1. Holland Rijnland als topwoonregio; Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie van stedelijke ontwikkeling; bebouwing wordt geconcentreerd in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Katwijk tot en met Leiden, de zone langs de Oude Rijn tussen Leiden en Alphen aan den Rijn conform de Transitievisie Oude Rijnzone en in Alphen aan den Rijn;
4. Groen-Blauwe kwaliteit staat centraal; de groen-blauwe ondergrond wordt gebruikt als onderlegger bij het stedenbouwkundig ontwerp;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. Twee economische speerpunten; opschaling van de kenniseconomie en uitbreiding van de Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Conclusie

De gemeenten die deel uitmaken van Holland Rijnland, maken bovenstaande 7 kernbeslissingen specifiek in hun gemeentelijk beleid. De kernbeslissingen staan ontwikkeling van het plangebied niet in de weg.

4.3.2 Regionale woonvisie Holland Rijnland

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

Bij de woonagenda is een planlijst met alle (bestemmings)plannen voor woningbouw opgenomen. In de planlijst is onder categorie 2a een reservering opgenomen van 30 woningen op diverse locaties. Dit plangebied maakt onderdeel van deze regionale planlijst (categorie 2a) bij de woonagenda Holland Rijnland. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben bij brief van 3 november 2015 deze planlijst aanvaard.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan, dat 10 woningen mogelijk maakt is de behoefte aan en de regionale afstemming hiermee afdoende gemotiveerd.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Samengestelde structuurvisie Rijnwoude 2020 (2008)

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

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

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

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling sluit prima aan bij de ambitie om de dorpse kwaliteiten te verbeteren.

4.4.2 De Alphense Woonagenda 'Alphen ademt woonkwaliteit'

De Alphense Woonagenda "Alphen ademt woonkwaliteit" is op 31 maart 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze agenda is de brede en uitnodigende visie op het wonen voor de periode tot en met 2025 vastgelegd. In plaats van initiëren en/of regisseren van initiatieven, neemt de gemeente steeds vaker de faciliterende rol. Initiatieven die bijdragen aan de gewenste woonkwaliteit van de gemeente kunnen rekenen op de steun van de gemeente.

De Woonagenda kent vijf speerpunten:

1. Wijken en kernen met identiteit;
2. Keuzemogelijkheden door variatie;
3. Een veilige en gezonde leefomgeving;
4. Zelfredzame bewoners investeren in zichzelf en hun omgeving;
5. Woningvoorraad met toekomstwaarde.

Deze speerpunten vormen tezamen de toekomstbestendige woonkwaliteit, die in de gemeente wordt nagestreefd. In het uitvoeringsprogramma zijn doelen en actiepunten benoemd om te komen tot deze woonkwaliteit. Het uitvoeren van genoemde acties leidt tot zichtbare resultaten met betrekking tot woonkwaliteit op locaties in de gemeente.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan het versterken van de identiteit in Hazerswoude-Rijndijk langs de Oude Rijn. Voorliggend plan is opgenomen in het vastgestelde afwegingskader (diverse locaties in Alphen met minder dan 20 woningen in categorie 1) en hiermee passend gebleken binnen de Lokale Woonagenda.

4.4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. De afgelopen jaren is in de voormalige gemeenten Alphen aan den Rijn, Boskoop en Rijnwoude al stevig ingezet op duurzaamheid. Het duurzaamheidsprogramma 2014–2020 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

Centraal in het beleid staat: wat is de duurzaamheidsambitie van de gemeente en wat willen we bereiken voor de periode 2014 t/m 2020. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in enerzijds ambities van de gemeentelijke organisatie en anderzijds ambities voor de Alphense samenleving. Voor het behalen van deze ambities is de gemeente afhankelijk van de samenleving als geheel. De gemeente stimuleert en faciliteert; "Een duurzaam Alphen aan den Rijn bereiken we samen". De stip op de horizon is: "In 2050 is de samenleving van Alphen aan den Rijn fossiele brandstofvrij en energie- en CO₂-neutraal". In het bijbehorende uitvoeringsprogramma "Spoorboekje van A naar D: werken aan het (duurzaamheids)spoor" zijn per ambitie projecten benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om bij te dragen aan het behalen van de ambities.

De gemeente benadert en stimuleert woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, architecten en aannemers om aan de richtlijnen van Duurzaam Bouwen te voldoen. Het software instrument 'GPR-Gebouw' wordt gratis ter beschikking gesteld door de gemeente. Dit instrument ondersteunt de realisatie van duurzaam bouwen.

Het programma dat al veel wordt gebruikt in Nederland berekent hoe gebouwen (woningen, kantoren en scholen) presteren op energieverbruik, milieubelasting, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en maakt keuzemogelijkheden inzichtelijk. Het resultaat wordt in cijfers van 1 tot 10 uitgedrukt. Bij nieuwbouw is energie efficiënte (en koolstofarme) energievoorziening het uitgangspunt. De gemeentelijke ambitie is een GPR-score van 7.0 (energie 8.0). Het gebruik van warmte- koudeopslag (WKO), geothermie of vergelijkbare toepassingen wordt gestimuleerd.

Conclusie

Het zojuist beschreven duurzaamheidsbeleid is uitgangspunt bij voorliggende ontwikkeling.

bestemmingsplan Rijndijk 108 – Toelichting
NL.IMRO.0484.B151HRijndijk108-ON01
ontwerp

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere planologische aspecten

5.1 M.e.r. beoordeling

5.1.1 Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging in dit Besluit is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelings-procedure moet worden doorlopen, enkel de toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend meer is. Indien een activiteit een omvang heeft die significant onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn een milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Verder heeft op 26 maart 2013 de Eerste Kamer ingestemd met een belangrijke wetswijziging die op 24 april 2013 in werking is getreden. Via een wijziging van de Crisis- en herstelwet is artikel 19kd van de Natuurbeschermingswet 1998 aangepast. Artikel 19kd biedt hiermee nu de mogelijkheid om ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie in de nieuwe bestemmingsplannen uitbreidingsmogelijkheden toe te kennen, voor zover die al waren opgenomen in de geldende plannen. Wanneer die planologische mogelijkheden uit de voorheen geldende bestemmingsplannen in het nieuwe plan opnieuw worden herbestemd zou er dan voor wat betreft het stikstofaspect geen sprake zijn van significante gevolgen als bedoeld in artikel 19j lid 2 Natuurbeschermingswet 1998. Onder vigeur van artikel 19kd behoeft een passende beoordeling uit hoofde van artikel 19j lid 2 Nbw 1998 in dat geval niet te worden opgesteld voor wat betreft het stikstofaspect.

5.1.2 Vormvrije m.e.r. beoordeling

1. Kenmerken van het project

Omvang

Het plangebied is ongeveer 3400 m² groot en voorziet in het realiseren van drie appartementen in een bestaand gebouw en de nieuwbouw van zeven woningen. Het realiseren van de woningen valt onder de categorie D 11.2 'Stedelijk ontwikkelings-project' van de bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Het plan ligt ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen.

Cumulatie met andere projecten

Niet van toepassing.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Dit betreft 'slechts' het gebruik van bouwmaterialen tijdens de bouw. Bijzondere effecten zijn hierbij niet te verwachten.

Productie afvalstoffen

Na ingebruikname van het plan zal sprake zijn van de productie van enig huishoudelijk afval en afvalwater.

Verontreiniging en hinder

Door de realisering van de woningen en het (bescheiden) extra autoverkeer, zal enige uitstoot van CO₂ en luchtverontreiniging plaats vinden.

Risico voor ongevallen

Het project veroorzaakt geen risico voor derden.

2. Plaats van het project

Bestaande grondgebruik

Maatschappelijke doeleinden en tuin.

Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied

De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/ richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang:

- Vanwege de aard van het plan en de afstand tot de beschermde gebieden is het plan niet van invloed op Natura 2000-gebieden, EHS-gebieden of weidevogelgebieden. Zie voor de nadere toelichting paragraaf 5.8.
- Landschap: het project ligt in het Groene Hart (voormalig nationaal landschap, ook provinciaal beschermd). Het project ligt echter binnen de kern van het buurtschap Groenendijk en heeft daarom geen groot effect.
- (Cultuur)Historische structuren: het project is gelegen aan een straat met de daarbij horende typische verkaveling. Het stedenbouwkundig plan houdt deze verkaveling in stand.

- Archeologie: archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoeken in combinatie met het voorgestelde bouwplan leveren geen belemmeringen op (zie paragraaf 5.7).
- Water: het gebied kent geen bijzondere beperkingen.
- Luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan de wettelijke eisen.
- Het project is gelegen langs de Rijndijk te Hazerswoude Rijndijk. Het betreft de realisatie van drie appartementen in een bestaand gebouw en de nieuwbouw van zeven woningen. Voor een aantal woningen moet een hogere waarde aangevraagd worden in het kader van de Wet geluidhinder.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)

Externe effecten:

- Toename verkeer: deze komt bovenop het verkeer dat reeds op de ontsluitingswegen aanwezig is, waardoor de toename relatief klein is.
- Gebruik natuurlijke hulpbronnen: Nederland, wereld.
- Uitstoot CO₂: wereld.
- Uitstoot verontreinigende gassen: lokaal.
- Productie afval(water): regionaal en lokaal.

Interne effecten (blootstelling bewoners)

- Blootstelling verkeerslawaaï.

Grensoverschrijdend karakter

Het betreft de realisatie van drie appartementen in een bestaand gebouw en de nieuwbouw van zeven woningen.

Het effect is minimaal.

Orde van grootte en complexiteit effect

De nieuwbouw zal voldoen aan EP-norm 2015. Effecten zijn niet complex.

Waarschijnlijkheid effect

In dit vergevorderde stadium van het project is er grote zekerheid over de effecten.

Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect

Verbruik van bouwmaterialen is eenmalig. Overige effecten zijn permanent. Verwerking afval en productie CO₂ en luchtverontreiniging kan met nieuwe technologie op termijn verder worden verminderd.

Conclusie

Het project veroorzaakt naar verwachting geen belangrijke nadelige effecten op het milieu. Nadere analyse in een MER is niet noodzakelijk.

5.2 Bedrijvigheid

5.2.1 Wettelijk kader

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waarin zich mogelijk nadelige effecten kunnen voordoen.

Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Door de VNG zijn richtlijnen gepubliceerd die gehanteerd kunnen worden bij het bepalen van in acht te nemen afstanden tussen milieubelastende bedrijven en gevoelige functies (VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Deze afstanden staan vermeld in de hieronder toegevoegde tabel.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

4.1	200	100
4.2	300	150

Richtafstanden per milieucategorie Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG (uitgave 2009).

5.2.2 Milieuzonering

In de omgeving van het onderhavige plangebied, dat is aan te merken als gemengd gebied, zijn diverse bedrijven aanwezig. In relatie met het aspect milieuzonering zijn met name de volgende bedrijven van belang:

- Hondsdijk BCK (de B.V. Betonmortel Centrale Koudekerk), Hondsdijk 3-9, Koudekerk aan den Rijn;
- Autobedrijf 'De Laatste Halte', Rijndijk 110A, Hazerswoude-Rijndijk;
- Gert van Wijk Autoschade, Rijndijk 57A, Hazerswoude-Rijndijk.

Hondsdijk BCK

Aan dit industrieterreintje is een milieucategorie toegekend van 4.2. De afstand tussen het terrein en het plangebied bedraagt 150 meter. Het onderhavige plangebied ligt binnen de geluidszone van dit terrein. Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 5.3. Voor overige milieuaspecten geldt dat het plangebied net buiten de minimale richtafstand valt.

Autobedrijf De Laatste Halte

Garagebedrijf 'De Laatste Halte' ligt direct naast het plangebied. Aan het bedrijf is de milieucategorie 2 toegekend. Dit betekent dat er een richtafstand in acht dient te worden genomen van 10 meter. De afstand tussen het bedrijf en de te bouwen woningen overschrijdt deze richtafstand niet, zodat ook dit bedrijf geen belemmering oplevert voor het plan.

Gert van Wijk Autoschade

Achter het bedrijf Autohuis de Jong is Gert van Wijk Autoschade gevestigd. Dit bedrijf valt in milieucategorie 3.2, waardoor een richtafstand in acht moet worden genomen van 50 meter. De afstand tussen het bedrijf en het plangebied voldoet aan deze afstand.

Andere bedrijven in de omgeving, zoals "Ton van Bemmelen Sports", "Autohuis De Jong", "Caravanstalling Dank en Hoop" e.d. hebben een veel minder kritische combinatie van afstand en milieucategorie, zodat deze verder buiten beschouwing kunnen blijven.

Conclusie

Het aspect milieuzonering staat met inachtneming van het vorenstaande niet aan de ontwikkeling in de weg.

5.3 Geluid

5.3.1 wettelijk kader

Met betrekking tot het aspect geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer, alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor ontwikkelingen en bestemmingsplannen die betrekking hebben op geluidgevoelige functies, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (artikel 74 lid 1 Wgh). Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. De afstand die bij wegen met een of twee rijstroken in het binnenstedelijk gebied in acht moet worden genomen, bedraagt 200 meter. Voor wegen met drie of meer rijstroken geldt een afstand van 350 meter.

Ook langs elke spoorweg bevindt zich volgens de bepalingen van de Wet geluidhinder een geluidszone. De breedte van de geluidzones wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voorts zijn er zones rondom industrieterreinen waarop lawaaiproducerende bedrijven zijn toegestaan.

Geluidgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wet geluidhinder. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Veelal bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wet geluidhinder vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.3.2 Verkeerslawaaï

Het plangebied ondervindt invloed van de Rijndijk, ten zuiden van de locatie, en van de Achthovenerweg/Hondsdijk aan de noordzijde (overzijde Oude Rijn). De Rijndijk kent ter plaatse een 30 km/u zone en zou derhalve verder buiten beschouwing kunnen blijven. Evenwel is in het akoestisch onderzoek (zie hierna) ook aan deze weg aandacht gegeven.

Het plangebied valt wel binnen de geluidszone van de Achthovenerweg/Hondsdijk. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Kuiper Compagnons (rapport van 14 juli 2015, (Bijlage 1). De conclusies uit die studie zijn als volgt:

- Uit het onderzoek blijkt dat het verkeer op de Achthovenerweg/Hondsdijk leidt tot een geluidbelasting van maximaal 47 dB ter plaatse van de woningen. De voorkeurswaarde wordt daarmee niet overschreden en het vaststellen van hogere waarden is niet noodzakelijk.
- De geluidbelastingen vanaf de Rijndijk op woningen varieert van 32 dB tot maximaal 57 dB, waarbij alleen de twee twee-onder-een-kapwoningen direct langs de Rijndijk en het appartementengebouw een geluidbelasting ondervinden die hoger is dan de voorkeurswaarde.
- Op de achtergevel van de twee-onder-een-kapwoningen en de achter- en zijgevels van het appartementengebouw is de geluidbelasting ruim lager dan de voorkeurswaarde. Zodoende is er een stille gevel aanwezig en wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit het hogere waarden beleid.

5.3.3 Railverkeerslawaaï

Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Leiden – Alphen aan den Rijn. De geluidszone van onderhavige spoorlijn kent een breedte van 400 meter. De breedte van de geluidszones van de spoorlijn wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. De afstand tussen het plangebied en de spoorlijn bedraagt evenwel ruim 580 meter. Hierdoor kan het aspect railverkeer verder buiten beschouwing blijven.

5.3.4 Industrielawaai

Eveneens aan de overzijde van de Oude Rijn ligt het bedrijf “Hondsdijk BCK” (de B.V. Betonmortel Centrale Koudekerk). Hoewel aan dit bedrijf geen geluidszone is toegekend, is ook deze geluidsbron in het onderzoek meegenomen. Uit de berekeningen van het akoestisch onderzoek blijkt dat voor vier woningen in het plan een hogere waarde van 55 dB(A) ten gevolge van Industrielawaai benodigd is. Deze hogere waarden moeten worden door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld.

Cumulatie

Voor de woningen binnen de zone van “Hondsdijk BCK” geldt dat de binnenwaarde vanwege Industrielawaai in de verblijfsgebieden niet hoger mag zijn dan 35 dB(A) en dat derhalve een karakteristieke geluidwering van 20 dB benodigd is.

Conclusie

Omdat het vaststellen van hogere waarden vanwege het verkeer op de Rijndijk strikt juridisch niet aan de orde is, kan er formeel geen eis gesteld worden aan de karakteristieke geluidwering van de gevels van de woningen. Desalniettemin is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel wenselijk om bij de bepaling van de karakteristieke geluidwering van de gevels van de woningen met deze cumulatieve geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer rekening te houden. Voor de twee twee-onder-een-kapwoningen direct langs de Rijndijk wordt derhalve een karakteristieke geluidwering van minimaal 29 dB en voor het appartementengebouw een karakteristieke geluidwering van minimaal 22 dB gerealiseerd. Daarnaast dient het college van burgemeester en wethouders voor de vier woningen die invloed ondervinden van “Hondsdijk BCK” een hogere grenswaarde vast te stellen.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. De nieuwe 'Wet luchtkwaliteitseisen' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteitseisen' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 ug/m^3 , voor zowel van fijn stof – PM_{10} – en stikstofdioxide – NO_2 –);
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} ;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

5.4.2 Beoordeling plan

In het onderhavige geval gaat het om een bescheiden woningbouwplan met in totaal drie appartementen en zeven grondgebonden woningen. Dit betreft derhalve een categorie die op grond van het NIBM expliciet is vrijgesteld. Formele toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Met behulp van de saneringstool (www.saneringstool.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, is een indicatie gegeven van de luchtkwaliteit bepaald ter plaatse van zoekgebieden. Op basis van de Monitoring NSL 2014 kan de conclusie getrokken worden dat het jaargemiddelde van de achtergrondconcentratie PM_{10} onder de 25 ug/m^3 en het jaargemiddelde van de achtergrondconcentratie NO_2 in het onderhavige plangebied onder de 35 ug/m^3 ligt. De jaargemiddelde achtergrondconcentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ter plaatse van het plangebied dus ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van de onderhavige ontwikkeling niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Bodem

5.5.1 Wettelijk kader

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (zie artikel 3.1. van dit Besluit) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Daarnaast is in de gemeentelijke bouwverordening het verbod van bouwen op verontreinigde grond opgenomen. Hierdoor dient bij elke aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport te worden overlegd, tenzij burgemeesters en wethouders hiervoor vrijstelling verlenen. Het bodemonderzoek moet worden uitgevoerd volgens de Nederlandse Norm (NEN 5740).

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

5.5.2 Beoordeling bodemkwaliteit

Gelet op bovenstaande is door VanderHelm Milieubeheer B.V. op 25 april 2007 (kenmerk BRH70306) een verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 2). Dit onderzoek is gevolgd door twee aanvullende bodemonderzoeken door Soilution Milieu-advisering BV van december 2013 (Bijlage 3) met kenmerk 13217SOZ en mei 2014 met kenmerk 14029SOZ (Bijlage 4). Het aanvullend onderzoek van december 2013 had tot doel de invloedssfeer van de demping te bepalen. De invloed blijft beperkt tot de demping zelf. In de wanden zijn hooguit lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond. De onderliggende sliblaag is plaatselijk wel sterk verontreinigd met zware metalen, PAK of minerale olie. In het bodemonderzoek van mei 2014 is een studie uitgevoerd naar de aard, samenstelling en het volume van het toegepaste dempingsmateriaal, aanwezig op het perceel Rijndijk 108. Tevens diende het onderzoek om meer inzicht te krijgen in de omvang van de koperverontreiniging nabij het kerkgebouw en de kwaliteit van de grond die vrijkomt uit de geplande insteekhavens. De sterke koperverontreiniging is met 10 m³ beperkt van omvang. Er is vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak om deze verontreiniging te verwijderen. De boven en ondergrond ter plaatse van de geplande steekhaven zijn hooguit licht verontreinigd.

Uit de onderzoeken is duidelijk geworden dat er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie. De verontreiniging betreft het dempingsmateriaal en de onderliggende sliblaag. De oppervlakte van de demping bedraagt circa 850 m². Het materiaal is aangetroffen tot een diepte van 1,5 à 2 meter. De totale verontreiniging heeft dus een omvang van circa 1.275 m³. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling ten behoeve van woningbouw zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Hiertoe dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (zijnde de Omgevingsdienst Midden-Holland).

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is een bodemsanering noodzakelijk. Hiervoor zal tijdig een saneringsplan of BUS-melding worden gedaan bij het bevoegd gezag. Na uitvoering van de bodemsanering zijn er vanuit bodemgesteldheid geen beperkingen aan een woningbouwontwikkeling. Door het stellen van voorwaarden aan de afgifte van een omgevingsvergunning wordt geborgd dat de gronden geschikt worden gemaakt voor woondoeleinden.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Wettelijk kader

Voor externe veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse buisleidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Hieronder wordt kort ingegaan op het voor dit plan relevante beleid.

Landelijk beleid

Inrichtingen:

Het beleid voor de opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Begrippen externe veiligheid

Binnen externe veiligheid speelt een aantal begrippen een belangrijke rol, namelijk het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Hieronder worden deze begrippen nader uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR kent een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor nieuwe en bestaande situaties. Binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Eventueel aanwezige kwetsbare bestemmingen moeten gesaneerd worden.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te

maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: met de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10–5 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10–7 per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10–9 per jaar.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Provinciaal beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Nota externe veiligheid Rijnwoude 2011

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwoude heeft in zijn vergadering van 10 november 2011 de Nota externe veiligheid Rijnwoude 2011 vastgesteld. In deze nota heeft de gemeente vastgelegd wat haar beleid is ten aanzien van risicovolle activiteiten in de gemeente en de relatie van deze risicovolle activiteiten met kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen zoals woningen, winkels, recreatie-inrichtingen et cetera.

In de nota is in bijlage 7 een afwegingskader voor het groepsrisico opgenomen op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram). Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelwijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

5.6.2 Inventarisatie risicobronnen

Volgens de risicokaart liggen in de directe omgeving van de planlocatie geen risicobronnen. Wel ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen:

- Hogedrukaardgasleiding A-515 (van oost naar west evenwijdig aan spoorlijn);
- Hogedrukaardgasleiding W-517-09 (naar Avery Dennison, Rijndijk 86);
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg: N11.

Hogedrukaardgasleiding A-515

Het groepsrisico vanwege de leiding A-515 overschrijdt naar verwachting de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Het maximaal aantal berekende dodelijke slachtoffers bedraagt enkele honderden. Het groepsrisico ligt in zone 2.

N11

Het plangebied is op ruim 700 meter afstand van de N11 gelegen. Volgens de Eindrapportage van het Basisnet Weg worden over dit wegvak van de N11 (wegvak nr. Z119) zeer beperkt (58 transporten per jaar) toxische stoffen getransporteerd (stofcategorie LT2). Voor deze stofcategorie geldt een invloedsgebied van 880 meter. Voor dit wegvak is in het Basisnet Weg aangegeven dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Conform de Regeling Basisnet, Bijlage 1 Tabel Basisnet weg, geldt voor dit wegvak geen PR 10–6 contour buiten de weg zelf. Het plangebied ligt op een dusdanige afstand dat de toename van het aantal personen binnen het plan geen invloed heeft op het groepsrisico.

Maatregelen aan woningen

In het kader van externe veiligheid dient een afschakelbare ventilatie in de nieuwe woningen te worden aangelegd. Door de ventilatie in geval van een incident uit te schakelen wordt voorkomen dat toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen. In de planregels is dit geborgd door middel van het opnemen van een specifieke gebruiksregel bij de bestemming Wonen.

Conclusie

De conclusie is dat het groepsrisico maximaal 0,01 * de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is. Volgens het afwegingskader groepsrisico van de Nota externe veiligheid Rijnwoude 2011 valt het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de N11 in zone 4.

5.6.3 Beoordeling risico's

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour PR=10–6 van een van de risicobronnen. Het plaatsgebonden risico leidt volgens de geldende regelgeving niet tot beperkingen voor het plangebied.

Hoogte groepsrisico

Het groepsrisico vanwege de hogedrukaardgasleiding A-515 ligt mogelijk hoger dan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. De gemeente zal in overleg met de Gasunie nader onderzoeken welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn om het groepsrisico van deze leiding te beperken. Het groepsrisico van de overige risicobronnen is lager dan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn achten het groepsrisico, binnen voorwaarden, in het Bestemmingsplan Van Rijksweg 11 tot Rijn aanvaardbaar. Het plangebied voldoet aan die voorwaarden.

5.7 Archeologie

5.7.1 Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd: archeologisch erfgoed betreft onvervangbaar onderdeel van ons cultureel erfgoed. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Erfgoedwet behelzen o.a. het meewegen van archeologie in de besluiten op het gebied van de ruimtelijke ordening (zoals omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen.

De Erfgoedwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemversturende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze voorschriften kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot plaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen. De aandachtsgebieden op het gebied van archeologie zijn opgenomen in de Verordening ruimte, die op 9 juli 2014 is vastgesteld. Hierin zijn verschillende zones aangemerkt als provinciaal belang. De Romeinse Limes is er hier een van (kaart 12 van de Verordening ruimte). De Romeinse Limes, de noordgrens van het voormalige Romeinse Rijk, houdt zich verborgen in het landschap. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Romeinse Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. Deze hele zone is rijk aan archeologische vindplaatsen en is beschreven in de CHS. De archeologische waarden hier betreffen: forten, burgerlijke nederzettingen, grafvelden, militaire infrastructuur, wegen, waterwerken, wachttorens en scheepswrakken. De Romeinse Limes is opgenomen op de voorlopige lijst van de Werelderfgoedlijst van Unesco. Het plangebied valt volledig binnen de Limeszone. Voor de Limeszone geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter onder het maaiveld. Gemeenten hebben de mogelijkheid af te wijken van deze criteria.

Gemeentelijk beleid

De voormalige gemeente Rijnwoude heeft in 2012 gemeentelijk beleid op- en vastgesteld om de in de grond aanwezige archeologische waarden te beschermen. Aan de hand van de archeologische waardenkaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Wanneer een archeologisch onderzoek niet verplicht is, zijn er geen belemmeringen van archeologische aard voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wanneer een archeologisch onderzoek verplicht is, dienen verschillende stappen van onderzoek en besluitvorming gevolgd te worden. Deze stappen worden beschreven in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

5.7.2 Onderzoek archeologie

Volgens de archeologische waarden- en beleidskaart geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer (bouw)werkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. In het kader van het bestemmingsplan Rijndijk 108 en de voorgenomen werkzaamheden is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Transect (Transect-rapport 721, 24 juli 2015, Bijlage 5).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied zich bevindt ter hoogte van de middeleeuwse bedding van de Oude Rijn. Dat houdt in dat er uitsluitend archeologische resten (in situ) verwacht kunnen worden vanaf de afdamming van de Oude Rijn in 1122 AD tot en met de Nieuwe tijd (dit in tegenstelling tot de afzettingen uit de Romeinse tijd op zo'n 80 m ten zuiden van het plangebied: hier is de Romeinse limesweg aangetroffen). Tevens wordt de kans op sporen uit de Nieuwe tijd klein geacht. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat de oostelijk helft van het plangebied lange tijd water is geweest. In de jaren '60 van de vorige eeuw is dit water (onder andere een waterpartij en watergangen) gedempt. Voor het overige deel van het plangebied kunnen ontgravingen hebben plaatsgevonden ten behoeve van de klei en veenwinning. Het kaartmateriaal laat tevens zien dat in de Nieuwe Tijd het terrein niet in gebruik was, behalve door de kerk in het westelijke deel van het plangebied. Voor de ontgraven delen van het plangebied geldt dat geen archeologische resten meer worden verwacht. In het overige deel kunnen uitsluitend archeologische resten worden verwacht uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Om deze verwachting te toetsen zijn 6 boringen in het plangebied gezet tot een diepte van maximaal 4 meter beneden maaiveld. In het oostelijke deel van het gebied zijn dikke pakketten dempingsmateriaal met sterke puinbijmengingen aangetroffen (plaatselijk tot 1,6 m–mv). In het westelijke deel is vanaf het maaiveld ook een ophogingslaag (circa 0,8 m dik) aangetroffen. De ophogingslagen liggen achtereenvolgens op een dun pakket veen, slappe klei en het zand van de middeleeuwse bedding van de Oude Rijn. In de boringen zijn geen archeologische resten waargenomen.

Het adviesbureau concludeert dat de hoge archeologische verwachting naar een lage verwachting bijgesteld kan worden. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van (intacte) waardevolle archeologische resten. De bodemkundige resultaten uit het archeologisch onderzoek komen overeen met de resultaten van de uitgevoerde milieukundige onderzoeken. Het dempen van de watergangen heeft daarnaast een grote verontreiniging veroorzaakt.

Conclusie

Ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat het terrein in het verleden is afgegraven, gedempt en opgehoogd. De archeologische waarde kan naar beneden worden bijgesteld. De werkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw vinden overwegend plaats in het oostelijk deel van het plangebied. In het westelijke deel is sprake van een interne verbouwing en zullen parkeerplaatsen worden aangelegd. Het is daarom niet noodzakelijk dat een aanvullend archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Ook als uit archeologisch onderzoek blijkt dat geen archeologische resten aanwezig zijn of geen resten meer verwacht worden, kunnen deze toch nog aanwezig zijn (zogenaamde toevalsvondsten). Mocht blijken bij uitvoer dat deze toch aanwezig zijn, dient het bevoegd gezag (zijnde gemeente Alphen aan den Rijn) meteen op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

5.7.3 Monumenten

De pastorie heeft cultuurhistorische waarde. Het pand is daarom aangemerkt als gemeentelijk monument. Om de bestaande cultuurhistorische waarde van dit gebouw te handhaven wordt het hoofdgebouw op de plankaart aangeduid als 'gemeentelijk monument'. Het schetsontwerp is inmiddels besproken met de welstandscommissie. Het definitieve bouwplan zal nog om advies worden voorgelegd aan de monumentencommissie en welstandscommissie.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

5.7.4 Historische vaarwegen

De vele historische vaarwegen zijn eeuwenlang de hoofdverbindingen tussen de steden geweest, alsook tussen de stad en haar ommeland. Ze waren van belang als openbaar vervoersnetwerk, voor handel en als verdedigingsmiddel. Als zodanig zijn ze door de tijd heen bepalend geworden voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van het Zuid-Hollandse landschap. Zoals beschreven in het onderzoek Ruimtelijke kwaliteit van historische vaarwegen in Zuid-Holland (2010) is de ambitie van de provincie met name het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de historische vaarwegen en waterlinies en het tegengaan van verdergaande verrommeling.

De vaarwegen zijn onderdeel van de identiteit van Zuid-Holland en behoren tot het cultuurhistorisch erfgoed van de provincie. Het stedenbouwkundige beeld van de vaarwegen in Zuid-Holland wordt voor een groot deel bepaald door de historische stadscentra zoals van Gouda, Delft en Leiden. Zij dragen bij aan de identiteit van de provincie. Vanaf de vaarweg zijn de panoramische vergezichten op het Zuid-Hollandse landschap een onbetwiste kwaliteit.

Ook voor de Oude Rijn zijn verschillende kwaliteiten beschreven. Belangrijk voor de planlocatie zijn daarbij de ligging in het Nationaal Landschap Groene Hart, de verkaveling, contrasten in maat / schaal en korrel, openheid en zichten, de noordgrens (Limes) van het Romeinse Rijk en het industrieel erfgoed (oude meelfabrieken, steen en pannenfabrieken).

Het plan reageert op deze verschillende kwaliteiten. De verbinding met het landschap en de bijbehorende vergezichten is, gezien vanaf de vaarweg, gelegen aan de Lage Zijde de polder Achthoven. Het plangebied heeft daar geen invloed op. De bijbehorende kwaliteit blijft onverminderd overeind. De bebouwing is gericht op de vaarweg, waarbij de korrelgrootte van de bebouwing voldoet aan de historische korrelgrootte. In het plan is het zicht op de kerk gelijk aan de huidige situatie, en wordt het klooster (door sloop van aanbouwen) ook vanaf de waterzijde weer goed waarneembaar. Zowel het klooster als ook het omliggende gebied zijn nu niet openbaar toegankelijk. In het plan zijn zichtlijnen teruggebracht en is een toegankelijke doorgang tussen klooster en 1/2 kap woningen gerealiseerd. Door deze ingrepen wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en onderhoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Conclusie

Daarmee levert het plan tevens een bijdrage aan het vergroten van de levendigheid van de historische vaarwegen.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS)/ het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

5.8.2 Onderzoek

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet Natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. In verband hiermee is in de afgelopen periode door Van Dijk geo- en milieutechniek B.V. een quick scan uitgevoerd. Op basis van literatuuronderzoek, een veldbezoek en expertkennis is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante wetgeving. De quick scan van 23 september 2015 is als Bijlage 6 opgenomen.

De conclusie van de quick scan is dat op dit moment niet uitgesloten kan worden dat op de locatie beschermde soorten voorkomen. Om uit te kunnen sluiten of op de planlocatie sprake is van verblijfplaatsen van vleermuizen en van nesten van huismussen en/of gierzwaluwen in het dak van het klooster en het aangrenzende bijgebouw, wordt nader onderzoek naar deze soorten geadviseerd.

Voorts dient er gedurende de werkzaamheden rekening gehouden te worden met broedvogels in het algemeen. De uiteindelijke beslissing of een nader onderzoek noodzakelijk is, ligt bij het bevoegde gezag. De broedperiode van huismussen en huismussen loopt van 1 april tot en met 15 juli. Hierdoor zijn de maanden na juli 2016 het meest geschikt voor de uitvoering van de werkzaamheden.

In verband hiermede is er een aanvullend onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen (rapport van Ecoresult van 8 september 2016, rapportkenmerk ER20160810v01, Bijlage 7). Uit de resultaten hiervan kan worden afgeleid dat door de voorgenomen werkzaamheden de vaste rust- en verblijfplaats voor ransuil en de groeiplaats voor daslook worden beschadigd, weggenomen en verstoord. Hierdoor wordt de Wet natuurbescherming overtreden. Ontheffing dient te worden aangevraagd in verband met het verstoren en vernietigen van een vaste rust- en verblijfplaats voor tenminste 3 ransuilen. De mitigerende maatregelen voor ransuil zijn:

- Tussen april en augustus kappen van de twee coniferen, na controle op aanwezigheid nesten en ransuilen.

De mitigerende maatregelen voor daslook zijn:

- indien de groeiplaatsen niet worden verstoord een beschermingszone rondom de groeiplaatsen wordt gecreëerd en deze beschermingszone handhaven gedurende de werkzaamheden;
- indien de groeiplaatsen wel worden verstoord voorafgaand aan de werkzaamheden daslook opsporen, uitsteken en verplaatst naar een voor de soort geschikte locatie in de omgeving van het plangebied waar geen werkzaamheden plaatsvinden.

Gewerkt dient te worden conform een goedgekeurde en geldige gedragscode. De gedragscode schrijft maatregelen voor waardoor (significant) negatieve effecten op deze soorten voorkomen kunnen worden. De Gedragscode Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting gemeenten van Vereniging Stadswerk Nederland voorziet in de te treffen maatregelen voor het onder meer het dempen van watergangen en egaliseren van terreinen.

Conclusie

Uit het ecologisch onderzoek en aanvullend onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen is gebleken dat er vanuit gebiedsbescherming en soortenbescherming een ontheffing dient te worden aangevraagd voor het verstoren en vernietigen van een vaste rust- en verblijfplaats voor tenminste 3 ransuilen. Deze ontheffing zal tijdig worden aangevraagd. Voorts zal initiatiefnemer de in het rapport genoemde aanbevelingen overnemen bij uitwerking van de plannen.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Inleiding

Een initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder(s) over een ruimtelijke project. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Dit hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer (inclusief oppervlaktewaterkwaliteit). Ook het beheer en onderhoud van primaire watergangen valt onder de verantwoording van het waterschap. Voor alle waterlopen en watergangen is de keur van toepassing. Voorts is er een belangrijke rol voor de provincie.

6.2 Beleid rijk en provincie

De afgelopen jaren zijn op verschillende bestuursniveaus beleidsnota's verschenen over de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's. Aandachtspunten vanuit het beleid van het waterschap worden hierna nader behandeld.

Europees:	Kaderrichtlijn Water (KRW)
Nationaal:	Nationaal Waterplan (NW)
	Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
	Waterwet
Provinciaal:	Provinciaal Waterplan
	Visie Ruimte en Mobiliteit
	Verordening Ruimte

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland.

Het waterbeleid van de provincie is vastgelegd in het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015.

Waarborgen waterveiligheid

De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt over versterking van de zwakke schakels in de kust en uitvoering van het (pilot)project Zandmotor. Hetzelfde geldt voor de versterking van rivierdijken, de organisatie van de informatievoorziening in het kader van rampenbestrijding en de implementatie van het beleidskader voor buitendijks gebied. Voorts behoren afronding van het Deltaplan Grote rivieren, toetsing en versterking van de boezemkaden, normering compartimentering- en voorlandkeringen, toetsing van de categorie c-keringen en verbetering van de internationale samenwerking rond overstromingen tot de taken van de provincie.

Realiseren mooi en schoon water

Een goede chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewaterlichamen is een doelstelling van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De provincie legt de ecologische doelen vast, waarover al consensus is bereikt in de Regionale Bestuurlijke Overlegstructuren (RBO's). Ook het behoud van een goede waterkwaliteit op zwemwaterlocaties volgt uit Europese regelgeving (Zwemwaterrichtlijn); de taakverdeling is uitgewerkt in een landelijk protocol. Bestuurlijke afspraken heeft de provincie verder gemaakt over het bestrijden van verdroging in TOP-gebieden en de realisatie van een aantal 'waterparels'.

Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening

Behoud van voldoende zoet water is een essentiële voorwaarde voor gebruiksfuncties zoals de drinkwatervoorziening, land- en tuinbouw en de boomteelt. Uit de KRW volgen specifieke eisen op het gebied van drinkwaterwinning. De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt over handhaving van het beschermingsniveau van bestaande drinkwaterbronnen. Voor de Greenports is een streefbeeld ontwikkeld voor bestaande en nieuw te ontwikkelen glastuinbouwlocaties. Stimulering van innovatieve pilots is nodig om grootschalige toepassing van gesloten waterkringlopen in de praktijk dichterbij te brengen.

Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem

De provincie ziet toe op goed operationeel waterbeheer door waterschappen. Deze taak is vastgelegd in de wet. Bestuurlijke afspraken zijn gemaakt over:

- op orde brengen van het watersysteem (NBW-actueel);

- afremmen van de bodemdaling in veenweidegebied (onder meer: Voorloper Groene Hart);
- behouden van de strategische voorraad zoet grondwater (Grondwaterplan);
- op orde brengen van de riolering (Bestuursakkoord Waterketen);
- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

6.3 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater.

De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden,

maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

6.3.1 Onderzoek

Als planologische wijzigingen gevolgen hebben voor de waterhuishouding zal er overeenstemming moeten worden bereikt met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de compensatie van deze gevolgen. Voor aanpassing of werken in kern- en/ of beschermingszones van de regionale waterkeringen, de waterhuishouding, toename van verharding, bronbemalingen, grondwateronttrekking en -lozingen zal een Watervergunning moeten worden aangevraagd op grond van Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Nieuwe rioleringssystemen zullen worden uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel. Daar waar mogelijk en doelmatig zal binnen het gebied met een gemengd rioolstelsel verhard afvoerend oppervlak worden afgekoppeld.

Er wordt naar gestreefd om de waterafvoerende oppervlakken van bouwwerken en terreinen uit te voeren in niet uitlogende materialen en de toepassing van zink, koper of lood bevatten, te vermijden. Hiermee wordt diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater voorkomen.

Waterkering

Het plangebied heeft gedeeltelijk een dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering". De schoeiing langs de Oude Rijn zal geheel vervangen worden. Dit geeft direct de mogelijkheid om insteekhavens te realiseren.

Waterkwantiteit

Het plangebied is groot 4.205 m². In de bestaande situatie is hiervan 1.338 m² verhard oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie wordt dat 2.454,5 m². Van de toename aan verhard oppervlak dient 15% watercompensatie plaats te vinden, te weten 15% van 1.116,5 m² = 167,5 m². Met de realisatie van (drie) insteekhavens wordt voldaan aan de eisen van watercompensatie. Door vernieuwing van de schoeiing worden de waterkeringen langs het plangebied weer op niveau gebracht.

Watertoets

De watertoets voor dit plan is voorbereid. Het bouwplan, de maatregelen en de berekening zijn bij het Hoogheemraadschap van Rijnland ter beoordeling voorgelegd. Op 14 oktober 2015 is door het Hoogheemraadschap een principe akkoord gegeven op het voorstel voor watercompensatie (d.d. 9 september 2015). Voor het geheel zal een watervergunning aangevraagd worden.

Hoofdstuk 7 Juridische en bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

7.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken enzovoorts. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaarten en/of kadastrale kaart).

7.3 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.

7.4 Bestemmingen

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. In totaal zijn er 3 enkelbestemmingen en 2 dubbelbestemmingen.

Artikel 3 Verkeer – Verblijfsgebied

De wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. In deze bestemming zijn wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en verkeersvoorzieningen mogelijk.

Artikel 4 Water

De Oude Rijn is hier als 'Water' bestemd.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Bij de woonfunctie zijn aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding bouwvlakken ingetekend, waarin hoofdgebouwen zijn gesitueerd. Voor de pastorie is een specifieke bouwaanduiding voor het gemeentelijke monument opgenomen om de cultuurhistorische waarde te benadrukken. Het slopen van dit gebouw is niet toegestaan zonder een sloopvergunning van het bevoegd gezag. In het meest oostelijke gedeelte van het plangebied is een aanduiding opgenomen waar geen bebouwing is toegestaan, zodat de doorzichten naar de Oude Rijn worden gewaarborgd.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

Het plangebied heeft overeenkomstig de Verwachtingenkaart de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 gekregen. Binnen de dubbelbestemming zijn regels opgenomen voor bodemroerende activiteiten. Bij een bepaalde omvang en diepgang van een dergelijke activiteit zijn in sommige gevallen archeologische onderzoeken nodig.

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

Middels deze dubbelbestemming worden dijken en andere waterkerende elementen beschermd. Deze

dubbelbestemming beperkt de bebouwingsmogelijkheden zodat de waterkering gewaarborgd blijft.

7.5 Algemene regels

In de Algemene Regels zijn regels opgenomen die voor het hele plangebied gelden, of voor grotere, op de verbeelding aangegeven, zones.

Artikel 8 Anti-dubbelregel

In deze regels is opgenomen dat grond die eerder in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 9 Algemene bouwregels en Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In deze artikelen zijn regels opgenomen voor het bouwen en het gebruiken die in het gehele plangebied gelden. Dit gaat bijvoorbeeld over ondergronds bouwen en geringe dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, liftinstallaties en dergelijke. In de Algemene gebruiksregels is vermeld welk gebruik in ieder geval niet is toegestaan binnen het plangebied. Voorts zijn hier bepalingen opgenomen over de aan te houden parkeernormen, waarbij de gemeentelijke parkeernota als leidraad dient.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels en Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In Artikel 11 zijn de regels voor kleine afwijkingen ten opzichte van de bouwregels uit de bestemmingen opgenomen. Het bevoegd gezag kan voor dergelijke afwijkingen een omgevingsvergunning verlenen. Ook kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen voor bepaalde, in de Artikel 13 genoemde, gevallen.

7.6 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 (Artikel 14 Overgangsrecht en Artikel 15 Slotregel) bevat bepalingen omtrent het overgangsrecht, de hardheidsclausule en de slotregel.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het bouwplan liggen in principe volledig bij de uitvoerende partij. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Voorts wordt tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt het kostenverhaal tussen gemeente en initiatiefnemer geregeld. Het opstellen van een publiekrechtelijk exploitatieplan is hierdoor niet noodzakelijk.

bestemmingsplan Rijndijk 108 – Toelichting
NL.IMRO.0484.B151HRijndijk108-ON01
ontwerp

Hoofdstuk 9 Insppraak en vooroverleg

Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro wordt het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan:

1. provincie Zuid-Holland;
2. hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Pipeline-Control;
4. Tennet;
5. Gasunie;
6. Veiligheidsregio Midden-Holland.

De onder 3 en 5 genoemde instanties hebben niet gereageerd. De instanties onder 4 en 5 hebben medegedeeld dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De reacties van de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap worden hieronder behandeld.

Provincie zuid-Holland

a. Ruimtelijke kwaliteit

Om te voldoen aan artikel 2.2.1 lid 4 van de Verordening ruimte 2014 is het nodig om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te onderbouwen waarom de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. In de toelichting van het plan wordt het provinciale beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit beschreven, waarna ingegaan wordt op de richtpunten ten aanzien van stads- en dorpsranden en de Romeinse Limes. Ten aanzien van het richtpunt 'stads- en dorpsranden' vindt de provincie dat er onvoldoende is gedaan aan het versterken van de contactkwaliteit, in dit geval de openbare relatie met het water. Het daarmee samenhangende aspect van openbaarheid van de oevers komt terug in het richtpunt met betrekking tot historische vaarwegen, dat in de plantoelichting niet is aangehaald. De onderbouwing dient ten aanzien van deze richtpunten aangevuld te worden om de conclusie te rechtvaardigen dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Het zou de onderbouwing verder versterken als ook de ambities uit het gebiedsprofiel genoemd worden, namelijk de ambitie met betrekking tot de openbaarheid van oevers en de ambitie van het inspelen op, en het rekening houden met, cultuurhistorische kwaliteit.

b. Archeologie en Romeinse Limes

Het plangebied ligt midden in de Limeszone. De provincie vindt bescherming van de Limes van groot belang. Het gaat dan om bescherming van zowel hoge als zeer hoge bekende archeologische waarden als van hoge en zeer hoge verwachte archeologische waarden. In de toelichting van het plan wordt de Romeinse Limes wel genoemd maar in het archeologisch rapport dat als bijlage bij de toelichting gevoegd is komen wij het aspect van de Romeinse Limes niet tegen. Ook wordt in hoofdstuk 5 (beleidskader) van het archeologisch rapport het provinciale kader, namelijk artikel 2.4.4 van de Verordening ruimte 2014, niet genoemd. In hoofdstuk 4 van het rapport wordt aangegeven dat nog niet bekend is hoe diep de bodem verstoord gaat worden voor toekomstig gebruik. Daarmee kan ook niet worden aangegeven hoe diep de eventuele archeologische lagen verstoord worden.

De inhoud van het archeologisch onderzoek vormt de basis voor de conclusie in de toelichting van het plan dat vanwege een lage tot afwezige verwachting voor bewonerssporen, de van het plan dat vanwege een lage tot afwezige verwachting voor bewonerssporen, de onderzoekslocatie vrijgegeven kan worden voor de geplande werkzaamheden. Volgens de provincie biedt het archeologisch rapport echter te weinig grond om tot die conclusie te komen. Het rapport legt immers geen link met provinciale beleidskaders, volgens het rapport is het onbekend hoe diep de bodem verstoord gaat worden en volgens ons zijn verwachtingen op archeologie uit de Romeinse tijd moeilijk aantoonbaar met standaard boringen. Om een goed beeld te krijgen van de te verwachten archeologische waarden, met het oog op een goede bescherming ervan, beveelt de provincie aan om enkele proefputjes te plaatsen.

Reactie ad a

Paragraaf 3.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie. Daarnaast is paragraaf 5.7.4 toegevoegd, waarin wordt ingegaan op de historische vaarwegen.

Reactie ad b

De belangen van Provincie Zuid-Holland, in het bijzonder als het gaat om de Romeinse Limes, zijn inderdaad niet genoeg meegenomen in de toelichting. De tekst in de toelichting is hierop aangepast.

Wij delen de opvatting van de provincie niet dat in het archeologisch onderzoek onvoldoende is vastgesteld dat archeologische waarden aan- of afwezig zijn. Het plangebied ligt op de middeleeuwse afzettingen van de Oude Rijn. Romeinse resten worden om die reden niet verwacht. Daarnaast is de bodem deels afgegraven en

weer opgehoogd, waardoor grootschalige verstoring heeft plaatsgevonden ter plaatse van de te bouwen woningen. De vraag is of proefputjes in dit gebied wat zullen opleveren. In de westelijk helft van het plangebied worden parkeerplaatsen aangelegd. Werkzaamheden dieper dan de ophooglaag vinden hier niet plaats. Ook hier lijken proefputjes weinig zinvol. Aanvullend archeologisch onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Hoogheemraadschap van Rijnland

- a. De zones van de regionale zijn niet geheel juist in de verbeelding opgenomen en moet worden aangepast.
- b. Onder het kopje watertoets wordt er gesproken over een principe akkoord over de watercompensatie.
Graag vermelden wat de afspraken zijn (waterbalans).

reactie ad a

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is op de verbeelding aangepast overeenkomstig de door het hoogheemraadschap aangeleverde bestanden.

reactie ad b

De tekst in de toelichting is verduidelijkt door een kopje 'waterkwantiteit' op te nemen in de waterparagraaf, waarin ook een waterbalans is opgenomen.

Inspraak

Op 12 april 2017 is er in 'Pleyn 68', Rijndijk 92 in Hazerswoude-Rijndijk een inloopbijeenkomst gehouden. Deze bijeenkomst is nagenoeg niet bezocht. Wel hebben het Wijkcomité Groenendijk, de Stichting Scheepjeskerk, Verontruste parochianen en omwonenden tijdens deze bijeenkomst op het voorterrein hun bezwaren geuit tegen de planontwikkeling. Mede naar aanleiding hiervan hebben de wethouders G.P. van As, T. Hoekstra en C.J. van Velzen op donderdag 20 april 2017 een overleg gehad met vertegenwoordigers hiervan. De betrokkenen en het college zijn het met elkaar eens dat de kerk en voormalige pastorie waardevol cultureel erfgoed zijn dat behouden moet blijven.

Door de collegeleden is medegedeeld dat het college wil meewerken aan het wijzigen van het bestemmingsplan om tien woningen mogelijk te maken. De Stichting Scheepjeskerk heeft een alternatief plan bedacht voor het realiseren van 15 starterswoningen in de voormalige pastorie met behoud van de kloostertuin. Het college heeft aangegeven het gesprek aan te gaan met de Stichting en het wijkcomité als beide instanties grond in hun bezit krijgen, want alleen dan kunnen de door hen voorgestane ontwikkelingen gerealiseerd worden.

Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Ten behoeve hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang DDMMJJ gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn wel/ geen zienswijzen ingediend.

PM



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl