

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	<u>55552</u>
1.1 Aanleiding en doel	<u>55552</u>
1.2 Plangebied	<u>55552</u>
1.3 Geldende bestemmingsplannen	<u>66662</u>
1.4 Opzet van het plan	<u>66662</u>
Hoofdstuk 2 Beleidskader	<u>77772</u>
2.1 Europees beleid	<u>77772</u>
2.2 Rijksbeleid	<u>77772</u>
2.3 Provinciaal en regionaal beleid	<u>99992</u>
2.4 Gemeentelijk beleid	<u>121212122</u>
Hoofdstuk 3 Inventarisatie plangebied	<u>151512172</u>
3.1 Situering en planbegrenzing	<u>151512172</u>
3.2 Ruimtelijke structuur	<u>151512172</u>
3.3 Functionele structuur en gebruik	<u>161612182</u>
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	<u>171712192</u>
4.1 Stedenbouwkundige analyse en Visie	<u>171712192</u>
4.2 Uitwerking visie en doorwerking bestemmingsplan	<u>191912212</u>
4.3 Verkeer en parkeren	<u>212112232</u>
Hoofdstuk 5 Milieu- en andere planologische aspecten	<u>252512272</u>
5.1 Distributie planologisch onderzoek	<u>252512272</u>
5.2 Bedrijven en milieuzonering	<u>262612282</u>
5.3 Bodem	<u>303012312</u>
5.4 Geluid	<u>313112322</u>
5.5 Externe veiligheid	<u>323212332</u>
5.6 Luchtkwaliteit	<u>363612372</u>
5.7 Duurzaamheid	<u>373712382</u>
5.8 Archeologie	<u>373712382</u>
5.9 Flora en fauna	<u>404012412</u>
5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	<u>434312442</u>
Hoofdstuk 6 Waterparagraaf	<u>464612472</u>
6.1 Beleidskader	<u>464612472</u>
6.2 Oppervlaktewater	<u>494912502</u>
Hoofdstuk 7 Juridische en bestuurlijke aspecten	<u>525212532</u>
7.1 Algemeen	<u>525212532</u>
7.2 Verbeelding	<u>525212532</u>
7.3 Opbouw van de regels	<u>525212532</u>
7.4 Wijze van toetsen	<u>535312542</u>
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	<u>545412552</u>
Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	<u>565612572</u>

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Verkeersberekeningen
Bijlage 2	Distributieve onderbouwing
Bijlage 3	<u>Oplegnotitie DPO Ruimtelijk-functionele effectenanalyse</u>
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek supermarkt
Bijlage 5	Bodemonderzoek supermarkt en woningen
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek woningen
Bijlage 7	QRA berekening
Bijlage 8	Archeologische onderzoeken
Bijlage 9	Flora en fauna
Bijlage 10	Situatie en terrein
Bijlage 11	Controle rijcurve
<u>Bijlage 12</u>	<u>Verklaring verschil marktruimteberekening</u>
<u>Bijlage 13</u>	<u>Onderbouwing Verkeer en Parkeren</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Rijndijk in Hazerswoude - Rijndijk is een Hoogvliet supermarkt gevestigd, verdeeld over twee locaties. Hoogvliet is voornemens om deze locaties te amoveren en een nieuwe supermarkt op te richten op een braakliggend perceel aan de Willem Kloosstraat 66 in Hazerswoude - Rijndijk. De locaties van de bestaande Hoogvliet supermarkt aan de Rijndijk worden herbestemd tot woonlocaties.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 3 juli 2014 aangegeven in te stemmen met deze ontwikkeling. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke voorkeur van concentratie van het winkelapparaat ten opzichte van versnippering. Daarnaast ontstaat met de herontwikkeling van de Willem Kloosstraat 66 de mogelijkheid de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied te verbeteren. Dit geldt ook voor de locaties aan de Rijndijk.

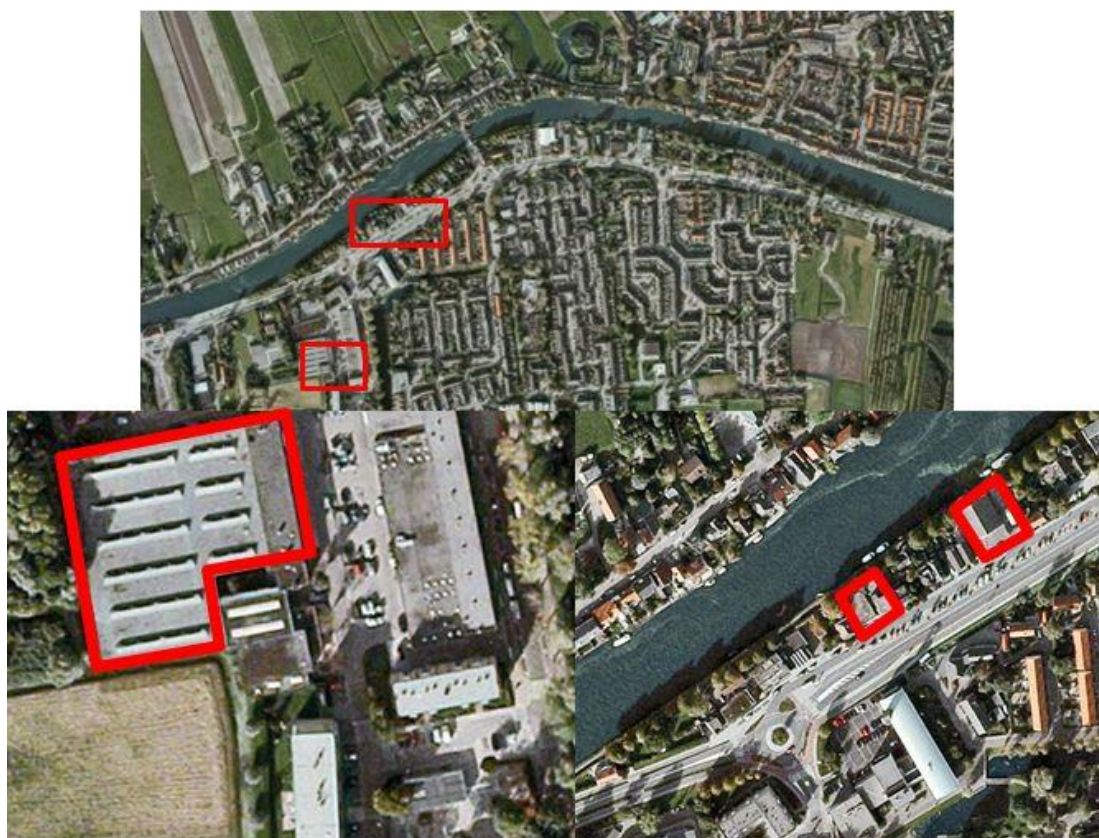
Om de ontwikkelingen mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De vigerende bestemmingsplannen 'Watertoren e.o.' en 'Hazerswoude - Rijndijk' zijn niet toegesneden op de gewenste ontwikkelingen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit twee delen:

1. Willem Kloosstraat 66, dit is bedoeld voor de supermarkt.
2. Twee locaties aan de Rijndijk, de locaties van de toekomstige woningbouw. Dit betreffen Rijndijk 248-250 en Rijndijk 264-268.

In figuur 1.1 zijn beide locaties weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebieden, links de Willem Kloosstraat 66, rechts de locaties aan de Rijndijk (bron: maps.google.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied voor de supermarkt aan de Willem Kloosstraat 66 is het bestemmingsplan 'Watertoren e.o.' vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 7 oktober 2013. Ter plaatse van de toekomstige woningen is het bestemmingsplan 'Hazerswoude - Rijndijk' vigerend, vastgesteld op 17 april 2008.

1.4 Opzet van het plan

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleidskader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plangebied beschreven. Het volgende hoofdstuk 4 gaat in op de gewenste ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en waardethema's behandeld. Hoofdstuk 6 vormt de waterparagraaf. In hoofdstuk 7 worden de planregels toegelicht. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 9 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Het gaat dan om de resultaten van het wettelijk vooroverleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Europees beleid

2.1.1 EG-Vogelrichtlijnen

De EG-vogelrichtlijnen uit 1979 schrijven voor dat de lidstaten van de Europese Unie enkele beschermende maatregelen nemen. De belangrijkste staan hieronder.

- Voor alle vogelsoorten is het van belang dat er een gevarieerd leefgebied blijft van voldoende omvang. Als dit leefgebied er niet is moet het worden aangelegd.
- Voor sommige vogelsoorten moeten de daarvoor geschikte gebieden worden aangewezen als vogelbeschermingszones. De zogenaamde IBA-lijst (Inventory of Bird Areas) geeft aan om welke gebieden het gaat.
- Een verbod vogels te vangen en eieren te rapen (behoudens enkele uitzonderingen).

Uit de flora en fauna quickscan blijkt dat vogels geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

2.1.2 EG-habitatrichtlijnen

De EG-habitatrichtlijnen uit 1992 schrijven voor dat afzonderlijke lidstaten van de Europese Unie lijsten opstellen van gebieden die bescherming verdienen. Dit vanwege de aanwezige natuurwaarden. Binnen deze gebieden is alleen bebouwing mogelijk als er geen schade is te verwachten aan de natuur. Verder is het een voorwaarde dat er dringende redenen zijn van groot openbaar belang om een bepaald bouwplan te realiseren. Hiervoor moeten dan wel compenserende maatregelen worden genomen.

De plangebieden maken geen deel uit van de hierboven beschreven gebieden.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Met deze structuurvisie zet het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Verder wil het kabinet de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven brengen door hen centraal te stellen. Ook laat het kabinet meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en 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, instandhouden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De voorliggende ontwikkelingen maken geen deel uit van de onderwerpen van nationaal belang of de gebieden waar deze op van toepassing zijn.

In de structuurvisie is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geïntroduceerd. In het Besluit ruimtelijke ordening is deze Ladder als motiveringseis opgenomen. In paragraaf 2.3.3 wordt nader ingegaan op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De plangebieden liggen buiten de 13 nationale belangen uit het Barro en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In paragraaf 2.3.3 is de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgenomen.

2.2.3 Flora en Fauna

Flora en Fauna worden ~~beschermd via een afzonderlijke wet. Op basis van de Flora- en faunawet per 1 januari 2017 beschermd door de Wet natuurbescherming. Net als onder de voormalige Flora en faunawet~~ zijn ongeveer 500 van de 36.000 soorten in Nederland aangewezen als beschermde dier- of plantensoort. Daarnaast is een aantal uitheemse dier- en plantensoorten als beschermde soort aangewezen. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de planten- en diersoorten die in het wild leven. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten (bijvoorbeeld het verstoren, beschadigen of vernielen van nesten, voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen) in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is ~~thans de bevoegdheid van gedeputeerde staten van de provincies de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) of, in geval van beheer en schadebestrijding, van gedeputeerde staten van de provincies.~~

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, hieruit blijkt dat dit aspect in principe geen belemmering vormt. Met dien verstande dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen nog nader onderzoek naar vleermuizen moet worden uitgevoerd. De Omgevingsdienst West-Holland heeft aangegeven dat dit minimaal een jaar voor aanvang van de aangeplande sloopwerkzaamheden van start moet gaan.

2.2.4 Archeologie

De bodem wordt wel de schatkamer van onze geschiedenis genoemd. Resten van eerdere samenlevingen liggen in de grond verborgen. Archeologie bestudeert dat verleden aan de hand van voorwerpen. Die voorwerpen zijn sporen die met elkaar het 'bodemarchief' vormen; de ongeschreven geschiedenis van een dorp, stad, of regio.

De beleidsmatige aandacht voor het bodemarchief is sterk gegroeid en heeft geleid tot de wet op de archeologische monumentenzorg, als onderdeel van de Monumentenwet 1988. De bescherming van het bodemarchief krijgt vooral zijn beslag via het spoor van de ruimtelijke ordening. Zo schrijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 voor dat bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening wordt gehouden met monumenten die in de grond aanwezig zijn dan wel te verwachten zijn. Ook het Besluit ruimtelijke ordening kent een regeling over dit onderwerp (artikel 3.1.6).

In paragraaf 5.8. wordt op het aspect archeologie ingegaan.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Provinciale Structuurvisie

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte' vastgesteld. De eerste herziening van de Structuurvisie is op 23 februari 2011 vastgesteld. De actualisering van de Structuurvisie is op 9 juli 2014 vastgesteld. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De Structuurvisie vervangt het interimbeleid voor de provinciale ruimtelijke ordening. Het interimbeleid was gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020, de vier streekplannen en alle herzieningen en uitwerkingen daarvan en de Nota Regels voor Ruimte. Voorts implementeert de Structuurvisie de beleidslijnen uit de Voorloper Groene Hart. Het grootste deel van het interimbeleid komt overeen met het provinciaal belang zoals geformuleerd in deze structuurvisie. Wel zijn nieuwe accenten gelegd of is de koers iets gewijzigd op basis van trends, ontwikkelingen en de sturingsfilosofie van de provincie. In de structuurvisie zijn vier rode dragen opgenomen:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De voorgenomen ontwikkelingen sluiten aan bij de ambities uit de structuurvisie: er wordt gebuikt gemaakt van reeds bestaande ruimte die wordt geherstructureerd. Deze herstructurering biedt de mogelijkheden de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

2.3.2 Verordening Ruimte

De Verordening ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie beschouwt in ieder geval de in de visie opgenomen doelen, en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit, van provinciaal belang. Volgens de verordening ligt het plangebied binnen bestaand stads- en dorpsgebied: onder bestaand stads- en dorpsgebied bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

De plangebieden liggen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Binnen dit gebied zijn ontwikkelingen mogelijk, mits de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt doorlopen (zie paragraaf 2.3.3). Een bestemmingsplan kan detailhandel mogelijk maken binnen of aansluitend op een bestaande winkelconcentratie, dit is in voorliggende situatie het geval. Tot slot liggen de plangebieden in de zone archeologische verwachtingswaarde Romeinse Limes. In het archeologisch onderzoek (zie paragraaf 5.8) wordt hier nader op ingegaan.

2.3.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking dient te worden toegepast indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ten behoeve van onderhavig onderzoek is opnieuw ervan uitgegaan dat dit initiatief kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Eerste trede: Actuele regionale behoefte

Het planinitiatief speelt primair in op een kwalitatieve behoefte. Het beoogde initiatief draagt bij aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). Daarnaast wordt ingezet op concentratie van momenteel buiten het centrum verspreide functies in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. De boodschappenfunctie van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk wordt door het planinitiatief aanzienlijk versterkt, wat een belangrijk uitgangspunt is in de gemeentelijke detailhandelsvisie. Hierbij geldt dat de twee punten waar het centrum van Hazerswoude-Rijndijk in de gemeentelijke detailhandelsvisie momenteel slecht op scoort (grote supermarkt en het dagelijks aanbod per inwoner), aanzienlijk verbeterd worden. Dit betekent dat de boodschappenfunctie van het centrum als gevolg van het planinitiatief wordt versterkt. Inwoners van het primaire verzorgingsgebied krijgen met de beoogde ontwikkeling toegang tot een supermarkt naar moderne maatstaven.

In kwantitatieve zin ontstaat er op niveau van het primaire verzorgingsgebied voldoende distributieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector. Als rekening wordt gehouden met de juridisch-planologische uitbreiding (321 m² bvo, ca. 240 m² wvo), dan ontstaat er ruim voldoende marktruimte. Als rekening wordt gehouden met de feitelijke uitbreiding (536 m² wvo), past dit binnen de bandbreedte van de berekende distributieve uitbreidingsruimte (ca. 420 tot 720 m² wvo).

Hoewel effecten op bestaand aanbod niet volledig uit te sluiten zijn als gevolg van de veranderende concurrentieverhoudingen, zijn de effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand per saldo niet onaanvaardbaar en in het verlengde daarvan positief voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Het planinitiatief benut een momenteel onbenut stuk grond aan de rand van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. Uit de leegstandsanalyse van de ruimtelijke functionele effectenanalyse blijkt dat er geen logische alternatieve leegstaande verkooppunten in het primaire verzorgingsgebied aanwezig zijn, die qua omvang geschikt zijn om onderhavig initiatief te ondervangen.

Het is zoals gezegd niet volledig uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand ontstaat. Heel misschien verdwijnt er een enkele zaak, maar dit heeft door de beperkte omvang geen onaanvaardbare effecten op de leegstand.

Derde trede: niet binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats vindt is de derde trede niet van toepassing.

Resumé

De Laddertoets is positief doorlopen. Het planinitiatief speelt sterk in op de behoefte aan een kwalitatieve versterking. Er is eveneens sprake van een kwantitatieve behoefte. Onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur of de leegstand zijn niet te verwachten. Er is in dit kader eveneens geen sprake van duurzame ontwrichting.

Woningbouw

De voorliggende ontwikkeling aan de Rijndijk voorziet in de bouw van maximaal 8 woningen. Volgens jurisprudentie zijn projecten waar 8 woningen in worden mogelijk gemaakt geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is vereist bij stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het voornoemde artikel. Nu dat voor de woningen niet het geval is, hoeft er niet te worden getoetst aan de ladder.

2.3.4 Transformatievisie Oude Rijnzone 2020

In de Transformatievisie Oude Rijnzone wordt de transformatieopgave verder uitgewerkt. Het gaat daarbij om het versterken van ecologische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. Dit in combinatie met een goed samenhangend infrastructureel en stedelijk net werk. Dit netwerk strekt zich uit van Woerden in het oosten via Bodegraven en Alphen naar Groenendijk in het westen. De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- Nieuwe ontwikkelingen langs de Oude Rijn krijgen zoveel mogelijk een voorkant naar de rivier.
- Bij herontwikkeling wordt de openbare oever hersteld, waar mogelijk wordt het jaagpad opnieuw aangelegd.
- Nieuwe ontwikkelingen worden ontsloten met dwarsverbindingen op de Oude Rijn. Hiermee wordt een zicht op de Oude Rijn gecreëerd en oevers toegankelijk gemaakt.

Een belangrijk doel van de transformatie is het herstructureren van de rivieroever. De inzet is om nieuwe woningen binnenstedelijk via inbreiding te verwezenlijken.

Het programma voor de Oude Rijnzone bestaat daarmee tot 2020 uit 8.600 woningen, waarvan er circa 5.900 binnen de bestaande contouren komen. Een stabiele bevolkingsopbouw is noodzakelijk voor de vitaliteit van de Oude Rijnzone. Daarom moet de Oude Rijnzone voorzien in een mix aan woonmilieus voor diverse woonwensen. In overeenstemming met de provinciale woonvisie wordt in de gehele Oude Rijnzone gebouwd voor diverse inkomensgroepen en gezinssamenstellingen, met extra nadruk op woningtypen voor senioren en op levensloopbestendige woningen.

Met de herstructurering van de Hoogvlietlocatie aan de Oude Rijn wordt invulling gegeven aan de ambities uit de transformatievisie. Er worden woningen gebouwd, binnen bestaande contouren, in een

mix aan type woningen. Het jaagpad is toegankelijk aan de zijde van de Oude Rijn en bestaande doorzichten worden gerespecteerd.

2.3.5 Cultuurhistorische hoofdstructuur

In de provincie Zuid-Holland is groot aantal gebieden met cultuurhistorische waarden. Het is een provinciale ambitie om de volgende vier waarden te beschermen: topgebieden, kroonjuwelen, archeologische waarden en molenbiotopen. Topgebieden en kroonjuwelen zijn in het plangebied hier niet aanwezig. Wel zijn er archeologische waarden te beschermen, in paragraaf 5.8 wordt hier dieper op ingegaan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025

[Eind 2016 is een nieuwe detailhandelsvisie tot stand gekomen, die de Nota Detailhandelsbeleid 2005-2018 vervangt](#) De detailhandelsvisie biedt handvatten om winkelgebieden beter ten opzichte van elkaar te laten functioneren. Daarvoor wordt onderscheid gemaakt in de functies die winkelgebieden hebben voor de consument. De visie onderscheidt drie soorten winkelgebieden:

- Boodschappencentra
- Recreatieve winkelcentra
- Doelgerichte winkelcentra.

Per type winkelcentrum is een visie opgesteld. Voor de boodschappencentra (waartoe het centrum van Hazerswoude-Rijndijk behoort) is de volgende visie opgesteld:

- **Sterke identiteit en binding lokale doelgroep**, boodschappencentra dienen een eenduidig beeld te hebben van de doelgroep en de identiteit van het winkelgebied. Deze identiteit wordt onder andere neergezet door het basisaanbod en de brancheringen. Expliciet wordt de functionele relatie tussen de centra van Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn benoemd.
- **Basis van dagelijks aanbod**, voor de boodschappencentra is een sterke basis van dagelijks aanbod nodig. Deze basis moet vooral bestaan uit food aanbieders. Naast de aanwezigheid van supermarkten, is een minimaal aanbod van versproducten gewenst.
- **Diversiteit aan supermarkten**, het belangrijkste onderdeel van de basis dagelijks aanbod zijn supermarkten. De diversiteit aan supermarkten in een winkelcentrum maakt het gebied aantrekkelijk voor de consument. Dit betekent dat het gebied idealiter een full-service supermarkt naast een discount supermarkt biedt. Hierbij geldt dat het toevoegen van een supermarkt aan een winkelgebied mogelijk is als er bestaande vierkante meters van het dagelijks aanbod worden vervangen. Het uitbreiden van een supermarkt in een winkelgebied is mogelijk als er binnen de bestaande vierkante meters wordt vervangen en geen leegstand optreedt (in nabijgelegen winkelgebieden).
- **Compacter**, ook voor boodschappen-winkelcentra is een compacte structuur een hoofdpunt. Het is belangrijk dat er geen versnippering van het winkelaanbod optreedt. Een sterk gecentreerd centrum waar de consument weinig afstand hoeft af te leggen is wenselijk.—

Relocatie van solitaire vestigingen

Vanuit de consument bekeken, hebben grote en sterke winkelgebieden meer kansen dan solitaire vestigingen omdat er op solitaire locaties geen mogelijkheden bestaan voor combinatie-bezoeken. Tevens profiteren winkels die solitair gevestigd zijn niet van de trekkracht van andere winkels. Solitaire vestigingen (zoals de huidige Hoogvliet-locaties in Hazerswoude-Rijndijk) vallen hierdoor buiten de detailhandelsstructuur. Het terugbrengen van het aandeel solitaire vestigingen dient prioriteit te zijn in het beleid voor de komende jaren. Uitbreidingen buiten de bestaande winkelgebieden worden als onwenselijk beschouwd en worden in eerste instantie niet gefaciliteerd.

Economisch perspectief

De marktruimteberekening in de gemeentelijke Detailhandelsvisie wijkt af van die van BRO in onderhavig rapport. Het verschil is verklaard in een separate notitie (bijlage 12) die is opgesteld door bureau RMC en BRO: "Verklaring verschil marktruimteberekening Detailhandelsvisie (Bureau RMC) en Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Hoogvliet (BRO)" (datum: 06 april 2017). Primair is dit verschil te verklaren vanuit de methodiek, het gehanteerde (verzorgings)gebied en de gehanteerde koopstromen. Hiermee wordt tevens aangetoond dat de getalsmatige verschillen in uitkomsten niet zorgen voor verschillen in conclusies ten aanzien van de aanwezige marktruimte voor de vestiging van Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk.

Weerbaarheidsscan

Tevens is er een weerbaarheidsscan uitgevoerd voor de Alphense winkelgebieden. Hieruit blijkt dat vooral de gemiddelde omvang van de supermarkten in het primaire verzorgingsgebied een zwakte is. Het is belangrijk dat dichtbij elkaar gelegen winkelgebieden onderscheidend van elkaar zijn. Dit geldt met name voor de kernen van Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn. De ontwikkelingen in beide centra dienen in een sterke functionele relatie met elkaar gezien te worden.

Figuur 3.4: Resultaten weerbaarheidsscan RMC-toets

	1. Grootte	2. Primaire functie	3. Leegstand	4. Filialisering	5. Supermarktaanbod	6. Supermarktgrootte	7. Horeca	8. Compactheid	9. Dagelijks aanbod/inw.	10. Niet-dagelijks aanbod/inw.	11. Concurrentie
Recreatief winkelgebied											
Centrum Alphen aan den Rijn	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Boodschappen winkelgebieden											
Centrum Benthuisen	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Centrum Boskoop	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Centrum Hazerswoude Dorp	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Centrum Hazerswoude Rijndijk	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Centrum Koudekerk aan den Rijn	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Herenhof	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Ridderhof	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Atlas	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
De Baronie	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Lijsterlaan	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Sterrenlaan	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Van Nesstraat	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Doelgerichte winkelgebieden											
Euromarkt	■	■	■	■	■	■		■	■	■	
Rijneke Boulevard	■	■	■	■	■	■		■	■	■	

Figuur 4.11: Resultaten RMC-Toets

Bron: RMC (2016)

Conclusie gemeentelijk beleid i.r.t. planinitiatief

De gemeentelijke detailhandelsvisie is in opzet en inhoud algemeen gericht op kwaliteit boven kwantiteit. Hoewel het planinitiatief ook kwantitatief te onderbouwen is, speelt het initiatief met name in op het toevoegen van kwaliteit ten behoeve van de toekomstbestendigheid:

- Het planinitiatief speelt in op de beleidsuitgangspunten van een boodschappencentrum (gericht op dagelijkse artikelen en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen), waartoe het centrum van Hazerswoude-Rijndijk behoort.

- Via formule differentiatie blijft er een verschil bestaan tussen de kernen Hazerswoude-Rijndijk (Jumbo en Hoogvliet) en Koudekerk aan den Rijn (Albert Heijn). Er is geen sprake van een nieuwvestiging (diversiteit van supermarkten blijft geborgd).
- Er wordt ingespeeld op het versterken van het supermarktaanbod in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk (basis van dagelijks), het tegengaan van verspreide bewoning en het creëren van concentratie in het centrum (streven naar compactheid).
- Het initiatief draagt bij aan een toekomstbestendig centrum met een goed voorzieningen-aanbod voor Hazerswoude-Rijndijk. Dit is positief voor de leefbaarheid in het dorp.
- Het initiatief draagt positief bij aan de score op de indicatoren: supermarktgrootte en dagelijks aanbod naar inwoners. Deze indicatoren in de weerbaarheidsscan in de gemeentelijke detailhandelsvisie scoren nu slecht. Per saldo zal de weerbaarheids-scan voor het centrum van Hazerswoude-Rijndijk als gevolg van het initiatief aanzienlijk verbeteren.
- Zoals later wordt aangetoond, heeft hHet planinitiatief heeft geen onaanvaardbare effecten op de leegstand of andere nabij gelegen supermarkten.

Het initiatief speelt met name in kwalitatieve zin in op het versterken van het supermarktaanbod en daardoor de leefbaarheid het primaire verzorgingsgebied, wat het primaire uitgangspunt is in de visie. Per saldo is sprake van een versterking van de beoogde detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging, zoals blijkt uit de effectenparagraaf uit onderhavige rapportage van de als bijlage 3 12-bijgevoegde ruimtelijk-functionele effectenanalyse. Het initiatief past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader.

Hoofdstuk 3 Inventarisatie plangebied

3.1 Situering en planbegrenzing

Beide plangebieden bevinden zich in de kern Hazerswoude - Rijndijk. In de inleiding is een figuur opgenomen waarin beide plangebieden zijn aangeduid.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het perceel aan de Willem Kloosstraat 66 heeft een oppervlakte van bijna 6.000 m² en ligt aan het parkeerterrein aan de achterzijde van de winkelstrip aan de Da Costasingel. De locatie wordt ontsloten via de Da Costasingel en de Willem Kloosstraat in het noorden. De Willem Kloosstraat loopt door tot aan de Potgieterlaan en heeft in het zuiden nog een aantakking op de Da Costasingel, de Herman Gorterstraat.

Met de realisatie van Basisschool de 2klank is de openbare ruimte rondom deze school totaal vernieuwd. De zuidelijke ontsluiting rond de school heeft een woonerfinrichting en karakter, die niet geschikt is voor doorgaand verkeer.

Door de nieuwe vestiging van de supermarkt verlaat Hoogvliet twee huidige vestigingen aan de Rijndijk. Deze zijn op korte afstand gelegen van de nieuwe locatie. Het assortiment is nu verdeeld. Eén locatie met voornamelijk kruidenierswaren en één met voornamelijk dranken (inclusief sterke drank). In deze laatste is ook een makelaarskantoor gevestigd. Beide locaties kunnen worden herontwikkeld bij de bouw van een nieuwe supermarkt aan de Willem Kloosstraat.

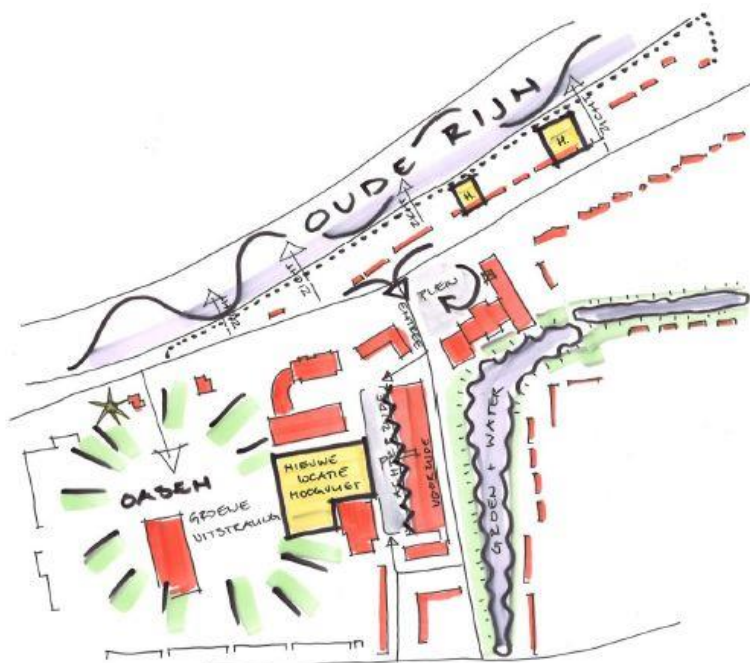
Analyse locatie Willem Kloosstraat 66

De locatie voor de nieuwe supermarkt aan de Willem Kloosstraat is gelegen aan een parkeerterrein aan de achterzijde van winkelplint Da Costasingel. Deze winkelplint is georiënteerd op de Da Costasingel (voorzijde). De Jumbo supermarkt (Da Costasingel 34) heeft ook een entree aan de Willem Kloosstraat. Aan de achterzijde van de winkels is een kleine cafetaria gevestigd. Bovenop de winkelplint zijn woningen in twee lagen gesitueerd.

Het gebied gelegen aan de Willem Kloosstraat wordt gedomineerd door de verkeersfunctie op het terrein: die van parkeren en expeditie van de huidige winkels in de plint (waaronder een supermarkt). Daardoor heeft deze ruimte weinig tot geen verblijfskwaliteit. De aan deze zijden dichte wanden van de plint dragen hieraan bij. De Jumbo Supermarkt heeft als enige winkel ook een toegang aan de achterzijde. Dit is daarmee de enige locatie waar voetgangers kunnen doorsteken tussen het parkeerterrein aan de achterzijde en de voorzijde van de winkelplint aan de Da Costasingel. Daarnaast is er een opgang voor de woningen daarboven, aan weerszijden geflankeerd door bergingen.

De belangrijkste ontsluiting van het parkeerterrein is vanaf het noorden via de rotonde met de Rijndijk en de Da Costasingel. Er is wel een tweetal ontsluitingen in zuidelijke richting, maar deze zijn duidelijk ingericht met een woon- en verblijfskwaliteit.

Het te ontwikkelen terrein ligt tussen twee bedrijvenlocaties in. Ten noorden aan een productiehal van Carrier Airconditionings en aan de zuidzijde aan een bedrijfswoning, behorend bij bedrijf Vertegaal Machinebouw. Deze woning vormt qua functie een uitzondering op de bedrijvigheid en heeft een verouderde uitstraling. Aan de westzijde van de locatie (niet toegankelijk) ligt het terrein van Oasen. Dit heeft een groene uitstraling met lange zichtlijnen naar de Rijndijk en de voormalige watertoren.



Figuur 3.1. Analyse ontwikkelingslocaties (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)

Analyse locaties Rijndijk

De te verlaten locaties aan de Rijndijk liggen in het historisch lint langs de Oude Rijn. Het bebouwingslint heeft een gesloten karakter en een beperkte kaveldiepte. In het lint overheerst de woonfunctie. De meeste woningen zijn met hun voorzijden naar de weg gekeerd en met de achterkant naar het water, op een enkele uitzondering na. De twee locaties van de Hoogvliet zijn tussen de grondgebonden woningen gesitueerd. Het parkeren vindt plaats op een ventweg van de Rijndijk. Voor een functie als supermarkt is de huidige locatie te midden van een woongebied met al haar verkeersbewegingen geen optimale. Ook biedt de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden.

3.3 Functionele structuur en gebruik

Willem Kloosstraat 66

Het voormalige bedrijf aan de Willem Kloosstraat 66 is gesloopt. Het perceel is dus niet meer als zodanig in gebruik.

Locaties Rijndijk - Woningen

Beide locaties aan de Rijndijk zijn in gebruik door Hoogvliet als supermarkt. Op de locatie Rijndijk 264-268 is tevens commerciële dienstverlening gevestigd.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundige analyse en Visie

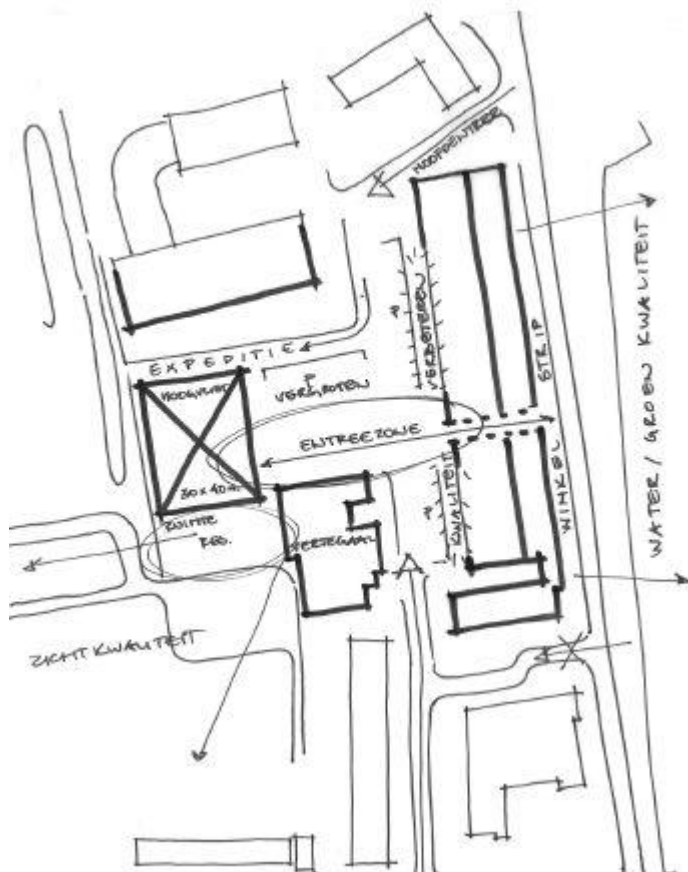
Kansen en bedreigingen

Nieuwe locatie Hoogvliet

Op de locatie is voldoende ruimte voor de realisatie van een supermarkt met parkeergelegenheid. Er wordt uitgegaan van een solitaire supermarktontwikkeling zonder dat daarbij gronden en ontwikkelingen van derden nodig zijn. Het meest voor de hand liggend is de supermarkt westelijk te situeren tegen het terrein van Oasen. Hierbij kan zoveel mogelijk terrein aan de pleinzijde worden gereserveerd voor parkeren. Dit zal het mogelijk maken het parkeerterrein opnieuw in te richten en meer verblijfskwaliteit toe te dichten, bijvoorbeeld door toepassing van shared space (verblijfsfunctie boven verkeersfunctie). Logistiek gezien ligt een expeditie zone aan de noordzijde van de locatie voor de hand. Aangezien de expeditie van de huidige supermarkt in de winkelplint Da Costasingel aan de achtergevel van de plint plaatsvindt, is een combinatie van beide expedities niet goed mogelijk. Dit, en mede doordat de verkeersbewegingen in noordelijke richting afspelen (er zijn 2 zelfstandige verkeersstromen voor vrachtverkeer ~~zijn~~, door het centraal gelegen parkeerterrein aan de Willem Kloosstraat), vergt relatief veel verkeersruimte.

De bestaande voetgangersverbinding in de bestaande winkelplint van de Da Costasingel naar het parkeerterrein aan de achterzijde kan worden versterkt door de entreezone van de nieuwe supermarkt hieraan te verbinden. Door deze strook vrij te houden van parkeerplaatsen en door het in te richten als voetgangersgebied, worden beide supermarkten meer verbonden aan het openbaar gebied en is er meer kwaliteit in het openbaar gebied te genereren.

De extra parkeerplaatsen die nodig zijn vanwege de nieuwbouw zullen door Hoogvliet moeten worden gerealiseerd op eigen terrein (op maaiveld, of anderszins). Wenselijk is dat ook de achtergevel van de bestaande winkelplint architectonisch wordt verbeterd, bijvoorbeeld door toepassing van een luifelzone, waaronder losse functies integraal kunnen worden ondergebracht. De mogelijkheden voor kwaliteitsverbeteringen blijven echter wel beperkt; het blijft functioneel de achterzijde van een winkelplint welke tevens in eigendom is van derden. Met deze werkwijze zullen zowel de gronden van Vertegaal en Carrier separaat kunnen worden ontwikkeld in de toekomst, waarbij de groene kwaliteit van het terrein van Oasen basis zou kunnen zijn voor een woningbouwontwikkeling. Hiermee kunnen ook eerder geschetste ruimtelijke voorstellen in een latere fase nog worden gerealiseerd.

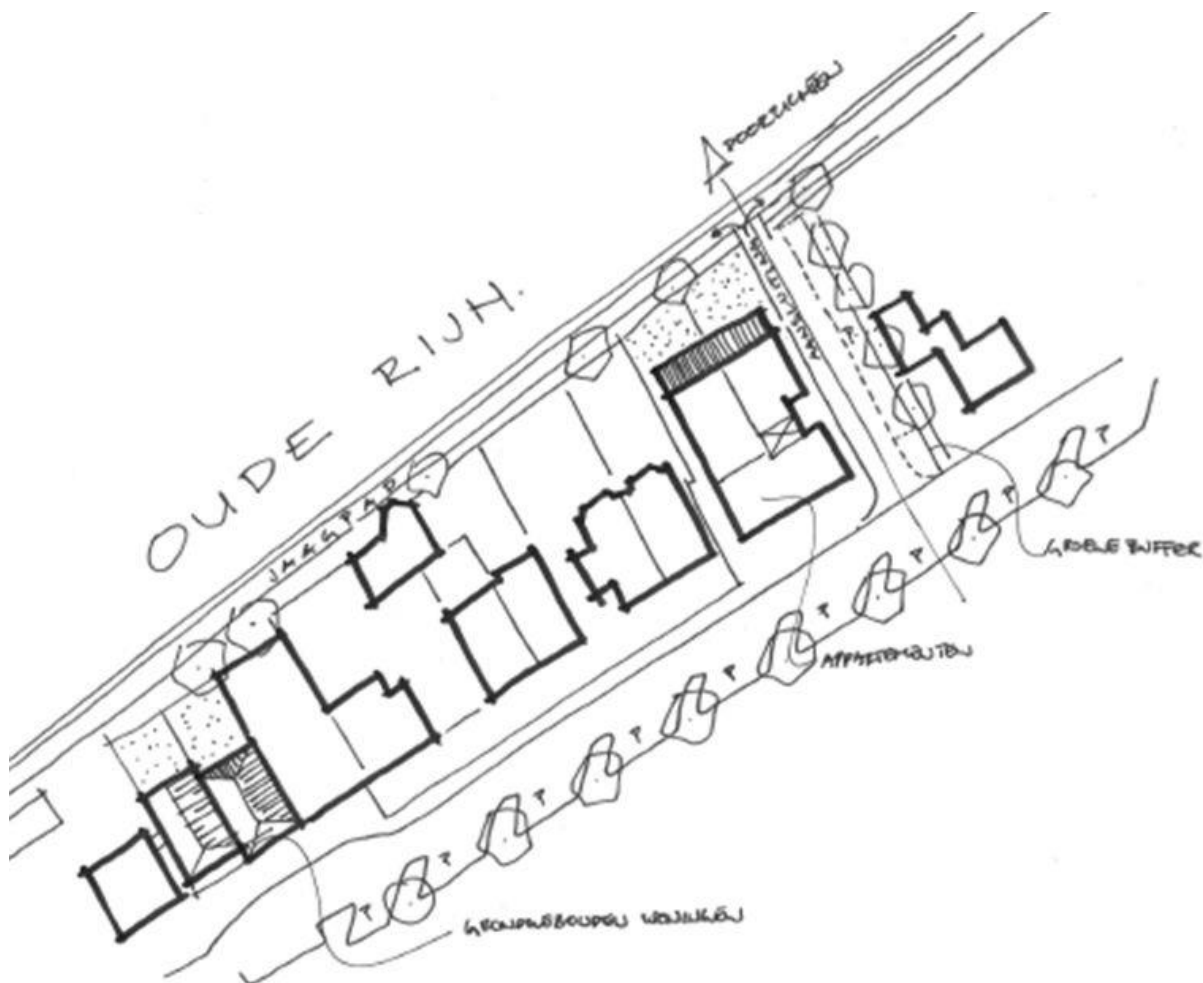


Figuur 4.1 Analyse kansen locatie Willem Kloosstraat (bron: gemeente Alphen aan den Rijn)

Locaties Rijndijk

Een groot voordeel van het ontwikkelen van een nieuwe supermarkt aan de Willem Kloosstraat is dat er een tweetal locaties vrijkomt in het historische dijklint van de Oude Rijn. Het biedt de mogelijkheid aan te sluiten bij de bestaande woonfunctie, de verkeerssituatie ter plekke te verbeteren én het zicht op de Oude Rijn te versterken.

Beide locaties verschillen in ontwikkelingsmogelijkheden. De locatie van de huidige supermarkt met kruidenierswaren is kleiner en geschikt voor een ontwikkeling tot grondgebonden woningbouw. Op de andere locatie van de huidige supermarkt met dranken en het makelaarskantoor is ruimte voor een bescheiden appartementengebouw in maximaal 2 tot 3 lagen, met hiernaast ontsluiting, parkeerruimte en een fysieke verbinding met het aan de Rijn gelegen jaagpad. Deze fysieke verbinding is thans op deze locatie -zij het ondergeschikt- al aanwezig. Beide locaties bieden kansen om de ruimtelijke kwaliteit rondom de Rijnoever te verbeteren.

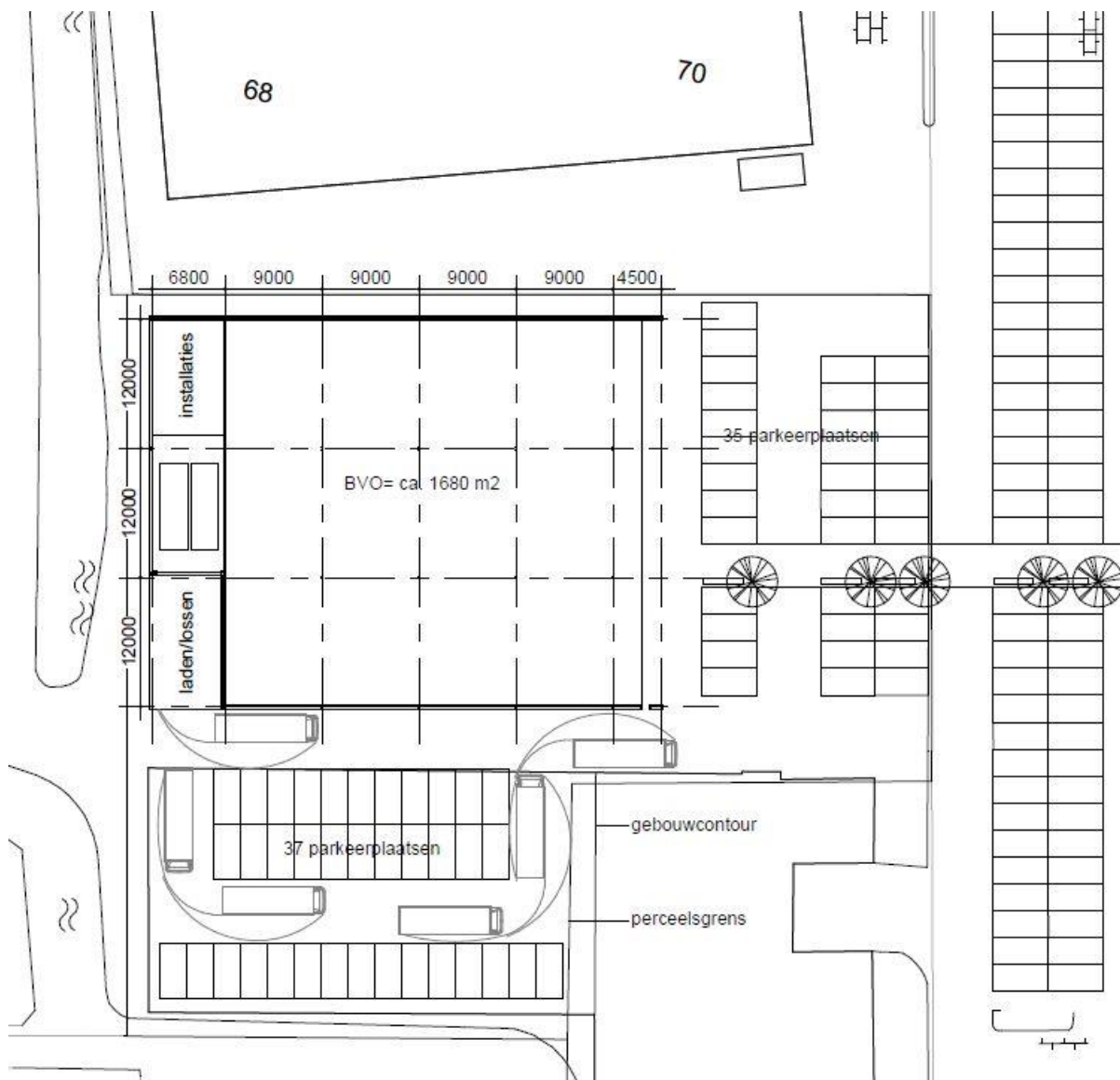


Figuur 4.2 Analyse kansen locaties Rijndijk

4.2 Uitwerking visie en doorwerking bestemmingsplan

Willem Kloosstraat 66 - Hoogvliet

De initiatiefnemer heeft de door de gemeente opgestelde visie als onderlegger en uitgangspunt gebruikt bij het uitwerken van een concreet initiatief. In figuur 4.3 is dit afgebeeld. Uit deze figuur blijkt duidelijk dat er is aangesloten bij de stedenbouwkundige principes zoals de gemeente deze heeft geformuleerd.



Figuur 4.3 Ontwikkeling Willem Kloosstraat 66 (ps BVO betreft 1.500 m2 ipv aangegeven 1.680 m2)

Omdat er voor de Hoogvliet een concrete aanvraag om omgevingsvergunning ligt wordt de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan 'op maat' van de nieuwbouw gesneden. Dit betekent dat er een bouwvlak om het beoogde pand komt te liggen en de hoogtes worden aangeduid. Het bouwvlak is iets ruimer dan het gebouw zelf zodat er [enigzins enigszins](#) geschoven kan worden, mocht dit nodig zijn. De maximale maatvoering is in de regels bepaald.

Locaties Rijndijk

Voor de locaties aan de Rijndijk is nog geen concrete partij die de ontwikkeling ter hand neemt. Het voorliggende bestemmingsplan beoogt dan ook de bouw van woningen op deze locaties juridisch - planologisch mogelijk te maken. Dit betekent dus dat de bestemming 'Wonen' op de gronden komt te liggen. Om enige flexibiliteit in de invulling van de gronden te houden worden de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd verbaal geregeld. Bijvoorbeeld: op de meest westelijke locatie zijn grondgebonden woningen voorzien. In welke hoedanigheid, vrijstaand, twee-onder-een-kap etectera is nog niet bekend. In de regels worden de verschillende mogelijkheden beschreven. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de toekomstige bebouwing moet plaatsvinden. Bij de situering van dit bouwvlak is rekening gehouden met de visie (Randvoorwaarden ontwikkeling nieuwe Hoogvliet Willem Kloosstraat en woningen Rijndijk d.d. 23 november 2015) en de omliggende bebouwing. Voor de oostelijke locatie is het van belang dat de bufferzone wordt opgehouden, om die reden komt daar geen bouwvlak te liggen en wordt overige bebouwing daar ook uitgesloten.

In de exploitatieovereenkomst worden de randvoorwaarden aangehecht (Randvoorwaarden ontwikkeling nieuwe Hoogvliet Willem Kloosstraat en woningen Rijndijk d.d. 23 november 2015).

4.3 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf worden aan de hand van een verkeers- en parkeerberekening de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling beschreven. De parkeernormen worden berekend aan de hand van de Nota Parkeernormen 2014 (gemeente Alphen aan den Rijn), de verkeersberekening op basis van de CROW kencijfers (weinig stedelijk, centrum). Een visualisatie van de terreininrichting en de vrachtwagencurves is opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

Willem Kloosstraat 66 - Hoogvliet

Verkeer

In de huidige situatie zijn de opstallen gesloopt. Echter, planologisch gezien, is het op grond van bestemmingsplan 'Watertoren e.o.' (tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan) mogelijk om een bedrijf te vestigen ter plaatse van het perceel Willem Kloosstraat 66. Daarom is een verkeersberekening gemaakt van de planologische mogelijkheden, deze is vergeleken met de verkeersaantrekkende werking van de toekomstige supermarkt. In de vigerende planologische situatie is het mogelijk om een bedrijf tot en met milieucategorie 2 op te richten. Met behulp van de CROW online rekentool (zie bijlage 1) is de verkeersgeneratie berekend.

	bvo m ²	verkeersaantrekkende werking (maatgevend)	verkeersaantrekkende werking (weekdag)
Toekomstig			
Supermarkt	1.500	1.704	1.107
Huidig			
Bedrijf	4.300 (bouwvlak)	497	307
	Verschil	1.207	800

Uit de berekening verkeersaantrekkende werking blijkt dat de supermarkt leidt tot 800 extra verkeersbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Het drukste uur in de week ligt op zaterdag ergens tussen (11:00 en 12:00) en is goed voor ongeveer 19% (bron: CROW publicatie 272) van het totale aantal motorvoertuigbewegingen op zaterdag. Omdat op een zaterdag een bedrijf in de regel niet geopend is, moet verder worden gerekend met de totale verkeersaantrekkende werking van de supermarkt. Dit betekent dat in het drukste uur er $1.704 \times 19\% = 323$ verkeersbewegingen kunnen plaatsvinden.

Om te bepalen of de ontsluitingsstructuur de extra verkeersbewegingen kan opvangen wordt eerst gekeken naar de verdeling van het verkeer over de ontsluitingswegen. Daarna wordt beoordeeld of de wegen capaciteit hebben om de extra toevoeging op te vangen.

De Willem Kloosstraat wordt ontsloten via:

- de noordzijde (Da Costasingel - Rijndijk), vanaf de Rijndijk kan men richting het westen en oosten
- de zuidzijde (Potgieterlaan), vanaf de Potgieterlaan kan men richting het westen naar de Gemeneweg en het oosten Hazerswoude Rijndijk in.

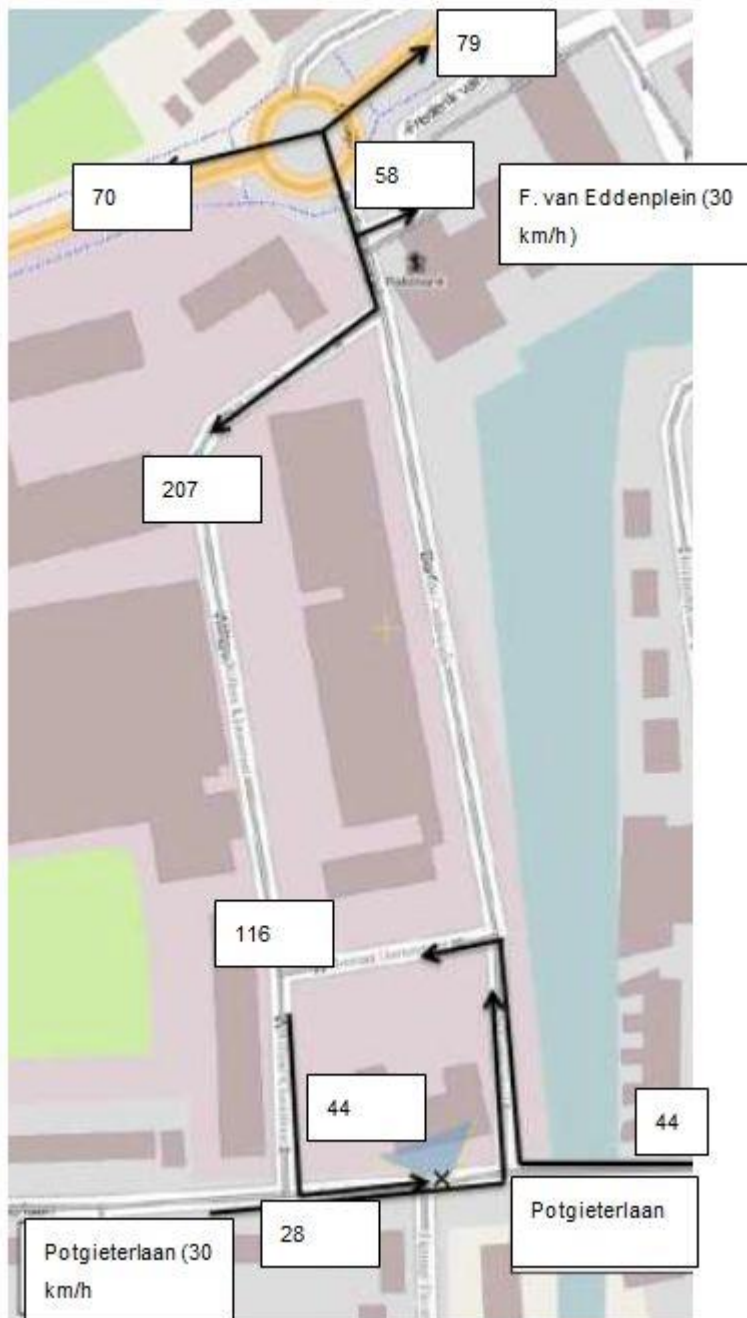
In de volgende figuur is de verdeling van het verkeer op de drukste dag en het drukste uur (323 verkeersbewegingen) weergegeven. Op alle overige momenten zal er dus sprake zijn van minder verkeer.

Volgens het gemeentelijke verkeersmodel geldt voor een gemiddelde werkdag 700 verkeersbewegingen per etmaal (noordzijde) en voor de zuidzijde 500 respectievelijk 250 verkeersbewegingen (eenrichtingsverkeer). In totaal is er dus sprake van 1.450 verkeersbewegingen. Op een werkdag (zie de voorgaande tabel) vinden er 800 verkeersbewegingen plaats (in vergelijking met de huidige planologische situatie). Dit betekent een toename van circa 55%. Deze wegen betreffen (behoudens de Rijndijk) erftoegangswegen met een snelheid van maximaal 30 km/h. De druk op deze

wegen is voornamelijk in de spits wanneer mensen naar en van hun werk rijden. Het supermarkt bezoek doordeweeks vindt in de regel plaats buiten deze uren. Dit betekent dat de hoofdmoot van de 800 verkeersbewegingen niet tegelijk plaats vinden met de verkeersbewegingen uit het verkeersmodel. Hierdoor zullen de effecten op de verkeerssituatie ter plaatse van de ontsluitingswegen zijn dan ook door deze wegen op te vangen.

Adviesbureau Goudappel en Coffeng heeft nader onderzoek gedaan naar de te verwachten verkeersintensiteiten en de (eventuele) gevolgen voor de verkeersveiligheid (bijlage 13 Onderbouwing verkeer en parkeren). Geconcludeerd wordt dat de te verwachten verkeersintensiteiten ruim binnen de maximale capaciteit vallen, zodat er in dit opzicht geen onaanvaardbare effecten voor het verkeer en de verkeersveiligheid behoeven te worden verwacht. Het is onbekend hoeveel verkeersbewegingen er op zaterdag plaats vinden. Er kan vanuit worden gegaan dat dit een stuk later ligt dan op een doordeweekse dag omdat mensen dan niet met de auto naar het werk gaan. Om die reden is gekeken naar het maatgevende uur. In dat uur is dus sprake van 323 verkeersbewegingen. Het verkeer verdeelt zich in dat uur over de verschillende wegen (zie figuur 4.4). Deze wegen zijn in principe zo vormgegeven dat er twee richtingsverkeer over plaats kan vinden (behalve de eenrichtingsverkeerscirculatie in het zuidelijke deel) waardoor de straten breed genoeg zijn om het verkeer op te vangen.

Het aanleggen van een trottoir aan de Willem Kloosstraat kan de verkeersveiligheid van voetgangers verbeteren. Door de bestaande haakse parkeervakken langer te maken kan men hier veiliger uitrijden.



Figuur 4.4 Verdeling verkeer op de drukste dag.

Met betrekking tot de bevoorrading van de supermarkt is het van belang dat er in overleg met de gemeente wordt bepaald welke route er wordt genomen. Het bestemmingsplan kan geen route vastleggen. Verondersteld kan worden dat de wegen nu ook al gebruikt worden door vrachtwagens ter bevoorrading van de bestaande bedrijven aan de Willem Kloosstraat en de wegen dus voldoende omvang hebben voor vrachtwagens. Wel zal het laden, lossen, manoeuvreren en keren op eigen terrein moeten plaatsvinden. [Goudappel en Coffeng concludeert eveneens dat er voldoende manoeuvreerruimte is op het terrein en in de omgeving \(bijlage 143\).](#)

Op basis van het bovenstaande kan een verkeerscirculatieplan worden opgesteld.

Parkeren

De gemeentelijke parkeernorm van 4,5 (bron: Parkeernormen 2014) wordt toegepast. Blijkens de volgende tabel zullen er 68 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Voor de volledigheid is de CROW online tool ook nog toegepast (zie bijlage).

	bvo m ²	kencijfer	parkeren
Supermarkt (gemeente norm)	1.500	4,5	68
Supermarkt (CROW)	1.500	zie bijlage	min. 39 max. 69

Op basis van de tabel blijkt dat de norm van de gemeente Alphen aan den Rijn richting de maximale parkeervraag gaat zoals berekend met behulp van de CROW tool. Er is voorzien in 72 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Voor fietsen geldt dat er fietsparkeerplaatsen bij voorkeur nabij de ingangen en winkelwagenopstelplaatsen worden gerealiseerd. Er wordt een norm gehanteerd van 3,5 fietsparkeerplaats per 100 m² bvo. Dit resulteert dus in 52,5 fietsparkeerplaats. In principe is op eigen terrein voldoende ruimte om deze te realiseren.

Nadere onderbouwing parkeren

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft adviesbureau Goudappel Coffeng ook nader onderzoek gedaan naar de parkeersituatie in het plangebied (bijlage 143). Daarbij is er op basis van de maximale planologische mogelijkheden van uitgegaan dat zich een discountsupermarkt in het plangebied vestigt ("worst case scenario"). In dat geval is op basis van de gemeentelijke parkeernormen (welke fors hoger liggen dan de CROW parkeernormen) een tekort van 11 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen echter, zou blijkt uit parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng ter plaatse, eenvoudig worden opgevangen in de directe omgeving van de Hoogvliet. Hier is op het drukste moment, 13.30 uur op zaterdag, nog een restcapaciteit van 35 parkeerplaatsen.

Opgemerkt wordt dat gelijktijdig met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt verleend voor de realisatie van een Hoogvliet ter plaatse. Daardoor staat voldoende planologisch vast dat op dit moment geen sprake zal zijn van de vestiging van een discountsupermarkt en in zoverre kon en kan worden uitgegaan van een parkeernorm voor een fullservice supermarkt. Indien zich in de toekomst in plaats van de Hoogvliet een discount supermarkt in het plangebied zou vestigen, kan op basis van artikel 3.3. van de planregels bovendien rechtstreeks afgedwongen worden dat ook in dat geval aan de geldende parkeernormen wordt voldaan. Het in dit opzicht voorkomen van onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen is derhalve ook planologisch verankerd.

Locaties Rijndijk - Woningen

Verkeer

In de huidige situatie zijn de functies detailhandel/ supermarkt aanwezig op de locaties van de beoogde woningbouw. Dergelijke functies kennen een veel grotere verkeersaantrekkende werking dan woningen. Ter illustratie: een supermarkt heeft een kencijfer van 63,6 per 100 m². Een vrijstaande koopwoning een kencijfer van 7,8 per woning.

Op de locaties zijn de woningbouwaantallen beperkt tot (in totaal) maximaal 8 woningen. Op grond van de kencijfers kan zondermeer worden gesteld dat het verkeer zal afnemen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Parkeren

Omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan de exacte invulling van de twee woonlocaties nog niet bekend is, is het maken van een concrete parkeerberekening nog niet mogelijk. Om te borgen dat er voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen worden aangelegd, is een (algemene) voorwaardelijke bepaling opgenomen. Deze houdt in dat er bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen.

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere planologische aspecten

5.1 Distributie planologisch onderzoek

Distributieve onderbouwing 2012

De initiatiefnemer heeft in 2012 een distributieve onderbouwing laten opstellen (zie bijlage 2). Uit dat onderzoek blijkt dat een maatvoering van 800 m² wvo (scenario 1) te klein, en een maatvoering van 1.600 m² (scenario 3) te groot is, om zowel Hoogvliet een volwaardige supermarkt te kunnen bieden én daarnaast de functie van de dorpskern en het evenwicht tussen de verschillende kernen van de gemeente Alphen aan den Rijn te kunnen handhaven.

Het advies luidde destijds dat relocatie (de Rijndijk verlaten) en invulling met 1.200 m² wvo (1.500 m² bvo) de beste garantie biedt voor het verwezenlijken van de doelstelling tot een evenwichtige verzorgingsstructuur in het dorp Hazerswoude-Rijndijk en de vm. gemeente Rijnwoude.

Oplegnotitie 2015

In het kader van de zorgvuldigheid heeft een update van dit onderzoek plaatsgevonden waarbij de meest actuele cijfers zijn toegepast. In de oplegnotitie zijn de uitgangspunten uit het onderzoek van BSP geactualiseerd. Het gaat hierbij om de actuele aanbod- en vraagsituatie, leegstand, bestedingen, koopstromen en andere trends en ontwikkelingen. Op basis van deze actuele uitgangspunten is opnieuw naar het huidige functioneren en de distributieve mogelijkheden gekeken. De uitkomsten van deze distributieve toets dienden (in de ontwerpfase) zullen tevens als input dienen voor de ladder. Uit de oplegnotitie blijkt (voor de volledige notitie zie bijlage 2) bleek het volgende:-

Het aanbod in de dagelijkse sector in Hazerswoude-Rijndijk is ten aanzien van het aantal winkels ten opzichte van vergelijkbare plaatsen relatief beperkt. Ook is de totale omvang van het dagelijkse aanbod iets kleiner dan gemiddeld.

Zowel op niveau van de gemeente Alphen aan den Rijn als de kern Hazerswoude-Rijndijk bestaat distributieve uitbreidingsruimte. Zodra rekening wordt gehouden met plannen en initiatieven in de gemeente Alphen aan den Rijn, blijft er geen uitbreidingsruimte meer over. Op niveau van Hazerswoude-Rijndijk spelen geen andere plannen en initiatieven buiten het initiatief in onderhavige rapportage. Hierdoor bestaat theoretisch voldoende distributieve uitbreidingsruimte in Hazerswoude-Rijndijk.

Naar verwachting zullen er geen onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging ontstaan als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt. Dat wil zeggen dat van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat naar verwachting geen sprake zal zijn.

De uitbreiding en schaalvergroting zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument).

De consument in Hazerswoude-Rijndijk heeft in de nieuwe situatie de beschikking over een nieuwe supermarkt met een modernere omvang. De verplaatsing en (beperkte) uitbreiding zorgt er voor dat over twee locaties verdeelde supermarkt wordt opgeheven. Daarvoor in de plaats komt een nieuwe volwaardige Hoogvliet-supermarkt in het centrum. Hierdoor zal de nieuwe Hoogvliet meer synergiewerking opleveren met het bestaand aanbod aan de Da Costasingel in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. Dit is eveneens geconcludeerd in 2012.

De ruimtelijke kwaliteit aan de achterzijde van het winkelcentrum is nu laag en wordt alleen maar beter met de komst van Hoogvliet en de herinrichting van de openbare ruimte. Het planinitiatief dient daarmee tevens als belangrijke katalysator voor de gewenste centrumontwikkeling. De verplaatsing van Hoogvliet naar het centrum zal daardoor ook het functioneren van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk verbeteren.

Het opheffen van de huidige supermarkt zal er voor zorgen dat de overlast van de supermarkt aan de Rijndijk door bezoekers-, laad- en losverkeer verdwijnt.

De twee oude locaties aan de Rijndijk zullen de detailhandelsbestemming verliezen en zullen worden getransformeerd tot woningen. Hierdoor is de vestiging van een nieuwe supermarkt in Hazerswoude-Rijndijk juridisch-planologisch geregeld; de feitelijke borging is eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst, en zal er geen extra leegstand ontstaan. Daarnaast zal de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de Rijndijk toenemen.

Actualisatie 2017(Ruimtelijk-functionele effectenanalyse)

Naar aanleiding van de eind 2016 in werking getreden detailhandelsvisie en de ingediende zienswijzen is opnieuw een actualisatie verricht. De resultaten daarvan zijn neergelegd in de "Actualisatie distributieve onderbouwing Ruimtelijk-Functionele Effectenanalyse" (bijlage 123). Uit deze actualisatie blijkt (opnieuw) dat het plan voorziet in een actuele, regionale behoefte en dat niet behoeft te worden gevreesd voor onaanvaardbare effecten, zoals op de leegstand of het voorzieningenniveau.

Het plan leidt evenmin tot strijd met de detailhandelsvisie.

In de gezamenlijke notitie van BRO en bureau RMC wordt dit nogmaals benadrukt. De geconstateerde verschillen in marktruimte worden verklaard in een aanvullende notitie van BRO en RMC gezamenlijk (bijlage 13). Deze verschillen hangen samen met de gehanteerde methodiek, het gehanteerde (verzorgings)gebied en de gehanteerde koopstromen. Geconcludeerd wordt dat in het plan de kwalitatieve visie prioriteit krijgt en daarmee ook aansluit op de detailhandelsvisie.

Leefbaarheid

Hazerswoude-Rijndijk is een overige aankoopplaats. Verplaatsing met uitbreiding van de Hoogvliet als puur lokale ontwikkeling waar aandacht is voor de leefbaarheid van kleine kernen en buurten is mogelijk. De vestiging van een Hoogvliet-supermarkt van moderne omvang in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk zorgt ervoor dat ook in de toekomst het voorzieningenaanbod in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk geborgd blijft. Hierdoor blijft het voorzieningenaanbod ook in de toekomst op peil, wat een positief effect heeft op de leefbaarheid van de kern.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Beleid, wet- en regelgeving

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel

van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Rustige woonwijk

Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd. In de meeste gevallen, wanneer het aspect gevaar maatgevend is, geldt specifieke regelgeving (zoals Bevi of vuurwerkbesluit) waarmee het beschermingsniveau gewaarborgd blijft.

In enkele specifieke gevallen is gevaar de maatgevende afstand zonder dat dit samenhangt met het (mogelijk) van toepassing zijn van het Bevi. De reductie van de richtafstanden met een afstandsstap ten opzichte van gemengd gebied is in deze gevallen niet zonder meer mogelijk. Het betreft de activiteiten: munitie groothandel (SBI code 5148.7) zendinstallaties LG, MG <100 kW (SBI code 642) en schietinrichtingen met buitenbanen (SBI code 9262). Deze activiteiten zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Milieucategorie en richtafstand

Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer. (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009).

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

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de

richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied.

Funcatiemengingsgebied

Binnen gebieden met functiemenging zijn milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Voor dergelijke gebieden is in de VNG-brochure een specifieke bedrijvenlijst opgenomen.

Willem Kloosstraat - Hoogvliet

Een supermarkt is geen gevoelige functie en kan op de locatie worden ingepast zonder gehinderd te worden door omliggende bedrijvigheid. Wel moet worden getoetst of de supermarkt inpasbaar is in relatie tot omliggende gevoelige functies. Ten zuiden en oosten van de supermarkt liggen woningen.

De omgeving waar de supermarkt in wordt gevestigd kenmerkt zich door functiemenging: naast bedrijvigheid aan de Willem Kloosstraat zijn er ook woningen en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. In dit geval kan er dan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied.

De richtafstand die voor een supermarkt wordt aangehouden bedraagt 0 meter (milieucategorie 1). Dit betekent dat vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt een supermarkt zondermeer ruimtelijk inpasbaar is. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is een toets aan het activiteitenbesluit van belang.

Het parkeerterrein is een openbaar toegankelijk parkeerterrein en heeft een richtafstand van 10 meter (milieucategorie 2). De afstand van het parkeerterrein tot aan de dichtsbijzijnde bouwvlak van een woning bedraagt circa 32 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstand.

Onderzoek Activiteitenbesluit

In bijlage 34 is een akoestisch onderzoek met betrekking tot de supermarkt opgenomen dat is uitgevoerd in het kader van het activiteitenbesluit. In het navolgende de essentie van het onderzoek, voor meer achtergrond wordt verwezen naar de bijlage.

- Langtijdgemiddeld en maximaal geluidniveau

Uit het onderzoek blijkt dat voor in alle woningen (behoudens de Willem Kloosstraat 64) met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) wordt voldaan aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hetzelfde geldt voor het maximale geluidniveau ($L_{A,MAX}$). Maatregelen ter plaatse van Willem Kloosstraat zijn vanuit stedenbouwkundige aard (te weten een scherm) niet gewenst). Voor alle woningen wordt wel voldaan aan stap 3 van de VNG publicatie.

- Indirecte hinder

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting (indirecte hinder) bedraagt ten hoogste 51 dB(A) etmaalwaarde. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Circulaire wordt niet gerespecteerd. De voertuigen die gebruik maken van de inrichting, zijn in Nederland gangbare voertuigen die voldoen aan de daaraan gestelde eisen wat betreft geluidemissie. Het treffen van maatregelen aan deze voertuigen (bronmaatregelen) is derhalve niet redelijk. Door het plaatsen van schermen kunnen geluidniveaus worden gereduceerd. Echter, schermen zijn uit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Aanvullende maatregelen zijn derhalve binnen alle redelijkheid niet mogelijk/ doeltreffend.

Op basis van een minimale karakteristieke gevelwering van de uitwendige scheidingsconstructie ($G_{a,k}$) conform het Bouwbesluit van 20 dB, bedragen de maximale geluidniveaus als binnenwaarde ten hoogste ($51 \text{ dB(A)} - 20 \text{ dB} = 31 \text{ dB(A)}$) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening w.m." De maximale grenswaarde van 65 dB(A) uit de Circulaire wordt wel ruimschoots gerespecteerd.

- Conclusie m.b.t. activiteitenbesluit

Zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, als het maximale geluidniveau, als de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting, voldoen aan de richtwaarden uit stap 3 van de VNG-publicatie. Omdat op onderhavige locatie reeds bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan, en omdat wordt voldaan aan de richtafstanden uit stap 1 van de VNG- publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Rijndijk - Woningen

Woningen zijn gevoelige functies, in het kader van bedrijven en milieuzonering moet getoetst worden of

deze functie inpasbaar is in haar omgeving. Beide locaties liggen in een woontlint en grenzen dan ook aan woningen. Het inpassen van woningen kan vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zondermeer. Daarnaast brengt het amoveren van de bestaande bedrijfsvoering voordelen met zich mee: minder verkeer, geen bedrijfsmatige activiteiten en daaraan verbonden geluidsemissies en dergelijke. Dit komt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkellocaties ten goede.

5.2.2 Conclusie

In het kader van Bedrijven en Milieuzonering zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen.

5.3 Bodem

5.3.1 Wettelijk kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen gelden andere normen dan voor, bijvoorbeeld, de bestemming bedrijven. Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bestemmingsplan(wijziging) dient bodemonderzoek te worden verricht. In de praktijk wordt gestart met een historisch onderzoek naar mogelijk bodembedreigende activiteiten in het verleden en/of bodemonderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd, bijvoorbeeld in het kader van de Wet milieubeheer of een grondtransactie. Op basis hiervan wordt een eerste inschatting gemaakt van de bodemkwaliteit ter plaatse. Als de resultaten van dit onderzoek hiertoe aanleiding geeft wordt er bodemonderzoek uitgevoerd, bijvoorbeeld een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. Dit laatste onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van de verplichting in de woningwet of Wet milieubeheer. Op basis van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er wordt gebouwd op verontreinigde grond, zodanig dat er schade en/of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Bodemonderzoek

Willem Kloosstraat

Ten behoeve van de supermarkt is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 45. Uit het onderzoek blijkt dat in de puinhoudende en zintuiglijk onverdachte bovengrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. Ook de zintuiglijk onverdachte ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is matig verontreinigd met barium. Deze verhoging is waarschijnlijk toe te schrijven aan een verhoogd achtergrondniveau.

Onder de aanname dat het in het grondwater aangetoonde matig verhoogde gehalte aan barium toe te schrijven is aan een verhoogd achtergrondniveau wordt de gestelde hypothese bevestigd.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering behoeft te vormen voor de geplande bestemmingswijziging.

Tot slot wordt opgemerkt dat afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond om een partijkering conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit kan worden gevraagd.

Woningen aan de Rijndijk

Ten behoeve van de bestemmingswijziging van de twee percelen waar woningen zijn gepland is op beide locaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- Rijndijk 248-250: Op één boorpunt wordt de interventie waarde overschreden voor lood en het criterium voor nader onderzoek (tussenwaarde) door PAK;
- Rijndijk 264-268: In één mengmonster van de bovengrond, samengesteld uit twee deelmonsters, is een loodgehalte aangetroffen dat gelijk is aan het criterium voor nader onderzoek (tussenwaarde). Dit kan wijzen op een plaatselijke overschrijding van de interventiewaarde.

Voor het overige zijn op beide locaties slechts licht verhoogde waarden aangetoond in zowel grond als grondwater. Opgemerkt moet worden dat beide locaties nog bebouwd zijn waardoor slechts onderzoek heeft kunnen plaatsvinden aan de randen. Aangezien:

- Een sterke en een matige verontreiniging zijn aangetoond en
- de beide oppervlakken in meerderheid niet onderzocht zijn, dient door middel van vervolgonderzoek aangetoond te worden dat beide locaties geschikt zijn voor woningbouw. Besloten kan worden om de vervolgonderzoekplicht door te zetten naar de omgevingsvergunning door middel van een voorwaardelijke verplichting. Tevens is er de keuze om het vervolgonderzoek uit te voeren voor of na de sloop van de huidige bebouwing.

5.3.2 Conclusie

Met betrekking tot het plangebied voor de supermarkt vormt bodem geen belemmering. Het onderzoek dat is uitgevoerd is ook geschikt voor de Omgevingsvergunningaanvraag.

Voor de woningen aan de Rijndijk geldt dat op basis van de bekende gegevens het plan economisch uitvoerbaar is. De bekende gegevens zijn niet voldoende om te kunnen gebruiken bij een Omgevingsvergunningaanvraag. Er moet dus alsnog worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor wonen.

Tot slot is van belang dat ingrepen in de bodem dienen te worden verricht volgens door de overheid gestelde regels, in het bijzonder het Besluit Bodemkwaliteit.

5.4 Geluid

5.4.1 Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones (aandachtsgebieden) behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

5.4.2 Akoestisch onderzoek

De woningen aan de Rijndijk liggen in de geluidszone behorend bij de Rijndijk. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In dit onderzoek is de geluidbelasting getoetst aan de voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage [56](#). In het navolgende de samenvatting en conclusie.

Samenvatting

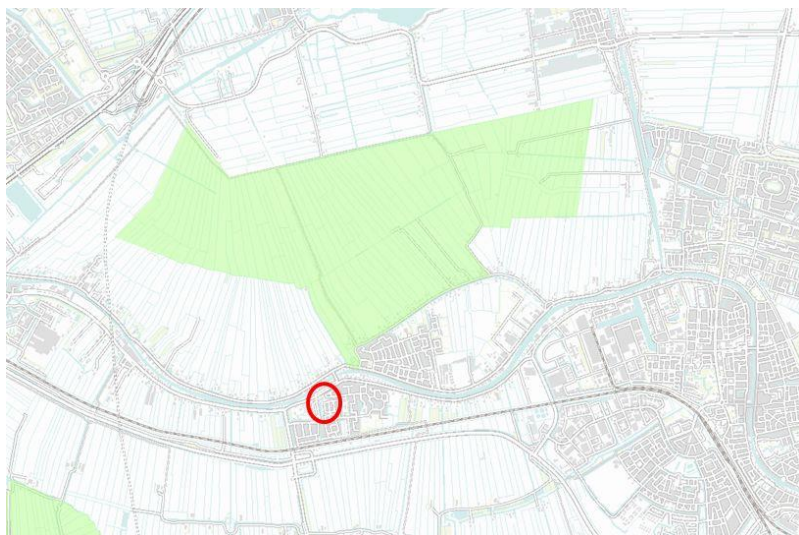
Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Rijndijk ten hoogste 59 dB bedraagt, na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van de woning niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied wordt wel gerespecteerd.

Het treffen van maatregelen (bijvoorbeeld aan de bron of toepassen van dichte gevels) zijn niet realistisch en/of stuiten op overwegende bezwaren. Dit wordt in het onderzoek uitgebreid toegelicht. Indien het bevoegd gezag besluit om voor de woningen een hogere waarde vast te stellen dienen deze respectievelijk 59 dB (Rijndijk 264-268) en 58 dB (Rijndijk 248-250) te bedragen.

Conform het Bouwbesluit 2012 dient bij het realiseren van de woning de gevels wel een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie ($G_{A,K}$) te hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft. Deze toetsing vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

5.4.3 Stiltegebieden

Op onderstaande kaart, een uitsnede van de provinciale atlas stiltegebied, is de ligging van het meest nabije stiltegebied (in groen weergegeven) weer gegeven. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied buiten het stiltegebied ligt. De afstand tot het dichtstbijzijnde stiltegebied is circa 400 meter of meer. De ontwikkelingen zullen geen invloed hebben op dit stiltegebied



Figuur 5.1 Ligging stiltegebieden, plangebieden omcirkeld (www.pzh.nl)

5.4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan Hoogvliet - Woningen a/d Rijndijk maakt geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Het aspect geluid wegverkeerslawaaï Wet geluidhinder vormt, geen belemmering voor de realisatie van het plan. Wel dient het ontwerpbesluit tot het verlenen van hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter visie te worden gelegd en te worden vastgesteld.

5.5 Externe veiligheid

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.

5.5.1 Wettelijk kader

Het 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 deze activiteiten met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Voor het plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken.

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10⁻⁶. Binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. 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: 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. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

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).

Inrichtingen

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Buisleidingen

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Behalve met het PR en het GR moet voor buisleidingen rekening worden gehouden met de belemmeringenstrook, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Voor het transport over de weg is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing.

Provinciaal Beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) 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. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Alphen aan den Rijn

De gemeente wil de risico's voor de bewoners om slachtoffer te worden van ongelukken met gevaarlijke stoffen, inzichtelijk maken en voorts zo beperkt mogelijk houden. Daarom heeft de gemeente in 2011 beleid opgesteld. Dit beleid is vervat in de Nota externe veiligheid Rijnwoude. Hierin staat welke risicobronnen er in Rijnwoude zijn en hoe wordt omgegaan met de risico's van gevaarlijke stoffen. Door het optimaliseren van de provinciale risicokaart en het uitvoeren van de actiepunten in de beleidsnota externe veiligheid wil de gemeente helder en transparant zijn naar haar bewoners, hulpverleners en buurgemeenten.

In deze beleidsvisie 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 etc.

Uit het onderzoek in de volgende paragraaf blijkt dat er sprake is van een strikte scheiding tussen risicovolle activiteiten en de beperkt kwetsbare objecten woningen en supermarkt.

5.5.2 Onderzoek

Op basis van de risicokaart (zie figuur 5.2) zijn eventuele risicovolle inrichtingen of routes geïnventariseerd.



Figuur 5.2 Uitsnede risicokaart, plangebieden blauw omkaderd.

Willem Kloosstraat

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied van de supermarkt geen risicovolle inrichtingen liggen.

Verder lopen er geen transportroutes gevaarlijke stoffen over weg of water in danwel in de directe nabijheid van de toekomstige supermarkt. Over de N11 worden wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Volgens het Basisnet maakt de N11 geen onderdeel uit van de hoofdtransportroutes voor gevaarlijke stoffen. Een belangrijk nieuw toetsingsaspect is het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Onder een Pag wordt verstaan het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het Basisnet weg is aangegeven dat de N11 geen PAG heeft.

Verder heeft gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwoude een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. De N209 (de Gemeneweg) maakt onderdeel van deze route uit. De noordelijke grens ligt bij de op-/afrit van de N11. Het deel van de Gemeneweg ten noorden van deze

op-/afrit maakt geen onderdeel uit van de route.

De afstand van het plangebied tot de op-/afrit van de N11 is ca. 400 meter. Op grond van het Bevt moet het groepsrisico verantwoord worden voor de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Onderzoek gasleiding

Ten zuiden van het plangebied ligt de gastransportleiding A515 van Gasunie. Er is een onderzoek (zie bijlage 8) uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). In de volgende alinea wordt hier op ingegaan.

De gastransportleiding A-515 ligt op circa 450 meter afstand van de nieuwe supermarkt. De nieuwe supermarkt ligt buiten het invloedsgebied van het ondergronds gelegen deel van de A-515, maar wel binnen het invloedsgebied van het op maaiveld gelegen deel van deze leiding. Uit het rapport blijkt het volgende:

- De supermarkt ligt buiten het 100%-letaliteitsgebied van het op maaiveld gelegen gedeelte, maar wel binnen het 1%-letaliteitsgebied (=invloedsgebied).
- De supermarkt ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour $PR=10^{-6}$.
- De hoogte van het groepsrisico incl. supermarkt wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie zonder supermarkt.
- Het berekende groepsrisico bedraagt maximaal $0,03 \times$ de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.
- Uit de berekeningen blijkt dat de supermarkt niet merkbaar bijdraagt aan het berekende aantal dodelijke slachtoffers als gevolg van een calamiteit bij de A-515.

Woningen aan de Rijndijk

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied van de woningen aan de Rijndijk geen risicovolle inrichtingen liggen.

Verder lopen er geen transportroutes gevaarlijke stoffen over weg of water in danwel in de directe nabijheid van de toekomstige woningen. Met betrekking tot de N11 geldt hetzelfde als onder Willem Kloosstraat is beschreven.

Ten zuiden van de plangebieden loopt de gastransportleiding A-515. De toekomstige woningen liggen buiten het invloedsgebied van deze buisleiding.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de toekomstige woningen.

Verantwoording groepsrisico

Zelfredzaamheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen functies mogelijk die specifiek gericht zijn op de huisvesting of aanwezigheid van minder zelfredzame mensen (zoals kinderen in een kinderdagverblijf of bejaarden in een bejaardentehuis). Over het algemeen zijn de personen die binnen de plangebieden aanwezig zijn voldoende zelfredzaam om bij een eventueel ongeval het plangebied te ontvluchten.

In de supermarkt zullen voldoende bedrijfshulpverleners aanwezig zijn met actuele kennis om in het geval van een calamiteit adequaat te kunnen optreden. Op die manier kan dit gebouw snel en onafhankelijk van de hulpdiensten worden geëvacueerd.

In het kader van zelfredzaamheid zijn de mogelijkheden om het pand te verlaten ook van belang. Dit betekent dat men het gebouw en vervolgens het gebied in tegengestelde richting van de bron (N11) kan ontvluchten. De uitgang van het gebouw is aan de oostzijde en van hieruit kan men het gebied in tegengestelde richting verlaten.

Bereikbaarheid

De plangebieden zijn goed bereikbaar voor de hulpdiensten. De woningen aan de Rijndijk via de Rijndijk. Voor de woningen nog de mogelijkheid om de percelen aan de achterzijde te verlaten (via het Jaagpad). De supermarkt is te bereiken via de Rijndijk of Potgieterlaan en dan de Willem Kloosstraat. Op die manier is er één ingang voor de hulpdiensten om het gebied te bereiken en één uitgang voor de vluchtenden om het gebied te verlaten.

Bestrijdbaarheid

Zowel in Hazerswoude-Dorp als in Alphen aan den Rijn zijn brandweerkazernes gelegen. Zowel in Leiden als in Alphen aan den Rijn zijn ambulanceposten gelegen. Hiermee is de bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit voldoende. Zeker wanneer de afstand tot bron van een calamiteit (N11 op 400 meter) en de eerder genoemde zelfredzaamheid in acht wordt genomen. Mocht er een calamiteit op de N11 plaats vinden dan zal het gezien de grote afstand of niet merkbaar zijn binnen de plangebieden en

in een ander geval heeft men voldoende tijd om zichzelf (van de bron af) in veiligheid te brengen.

5.5.3 Conclusie

Voor zowel de supermarkt als de toekomstige woningen geldt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wettelijk kader

De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 Wet milieubeheer). Deze wet stelt grenswaarden aan de concentraties van een aantal stoffen waarvan voor dit plan stikstofdioxide (NO₂), fijn stof PM₁₀ en vanaf 1 januari 2015 fijn stof PM_{2,5} van toepassing zijn. Daarbij is het toepasbaarheidsbeginsel van belang. Dit houdt in dat op plaatsen die niet voor publiek toegankelijk zijn, niet hoeft te worden getoetst. Voorbeelden zijn in dit geval wegen (wegdek) en bedrijfsterreinen inclusief bedrijfswoningen. Getoetst moet worden bij woningen en langs wegen. Hierbij moet rekening worden gehouden met het zogenaamde blootstellingscriterium. Dit houdt in dat bij het toepassen van grenswaarden rekening wordt gehouden met de verblijfstijd van publiek op de betreffende locatie. Voor woningen is een jaargemiddelde grenswaarde van toepassing. Voor wandelpaden, sportterreinen en dergelijke worden uur- of etmaalgemiddelde grenswaarden gehanteerd.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 mg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Willem Kloosstraat - Hoogvliet

De ontwikkeling van een supermarkt van 1.200 m² vwo is relatief kleinschalig. Om inzicht te krijgen in bijdrage van deze ontwikkeling op het aspect luchtkwaliteit is een berekening uitgevoerd met behulp van de NIBM tool. Deze maakt op basis van de verkeersaantrekkende werking inzichtelijk of wordt voldaan aan luchtkwaliteitseisen. In paragraaf 4.3 is de extra toename aan verkeer berekend. Ten behoeve van de berekening kan worden gerekend met de cijfers met betrekking tot een gemiddelde werkdag. Het aandeel vrachtverkeer is bepaald op basis van 3 vrachtwagen per dag. Uit de tool (zie figuur 5.3) blijkt dat er aan de normen wordt voldaan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1107
Aandeel vrachtverkeer		0,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.3 NIBM tool

Locaties aan de Rijndijk - Woningen

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De omvang de locaties aan de Rijndijk zijn bij lange na niet groot genoeg om een woonwijk van 1.500 woningen te realiseren. Daarnaast is het aantal woningen gemaximeerd via de bestemmingsplanregels. In totaal kunnen er 8 woningen worden gerealiseerd. Met andere woorden: er wordt ruimschoots minder gebouwd dan bovenstaande gevallen. Er kan dan ook zonder meer worden gesteld dat de ontwikkeling van woningen in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.6.2 Conclusie

Vanuit luchtkwaliteit is er geen belemmering voor het plan.

5.7 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 in september/oktober 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 Alphenese 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".

5.8 Archeologie

5.8.1 Wettelijk kader

Rijksbeleid

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend.

De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en enkele andere wetten.

Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'.

Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek).

Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen.

Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid, 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 is vastgesteld in 2014. Hierin zijn verschillende zones aangemerkt als provinciaal belang. De Romeinse Limes is er hier één van. Een groot deel van het plangebied valt binnen deze zone.

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 Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). De archeologische waarden hier betreffen: forten, burgerlijke nederzettingen, grafvelden, militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken, wachttorens en scheepswrakken. De Romeinse Limes is opgenomen op de voorlopige lijst van de Werelderfgoedlijst van Unesco.

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

Het archeologisch beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn is vastgesteld in verschillende bestemmingsplannen en in de archeologische waarden- en verwachtingenkaart. In 2014 is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente afgerond (Sueur et al, 2014). De kaarten en het daarmee samenhangende beleid zijn nog niet vastgesteld.

Zowel het oude als het nieuwe beleid is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De Alphense bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Indien in een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gebieden met archeologische waarden en/of verwachtingen aanwezig zijn dan staan deze gebieden aangegeven op de plankaart binnen de aanduiding "Waarde - Archeologie". Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is de activiteit 'uitvoering van een werk' (voorheen aanlegvergunning) in de omgevingsvergunning noodzakelijk, zoals aangegeven in de regels van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag van bovengenoemde vergunningen een rapport te overleggen. Daarin moet de daadwerkelijke archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord zijn vastgesteld.

Het vaststellen van de archeologische waarde vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Voor zover deze stappen gevolgd moeten worden, dienen deze in dat rapport opgenomen te worden met vermelding van de resultaten. Teneinde onnodige procedures te vermijden wordt initiatiefnemer verzocht vooraf contact op te nemen met de afdeling archeologie van Omgevingsdienst West-Holland.

Uitvoering van archeologisch (voor)onderzoek is in Nederland voorbehouden aan daarvoor vergunninghoudende bedrijven of instanties.

5.8.2 Archeologisch onderzoek

Voor de plangebieden is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de bijlage 7 zijn de onderzoeken opgenomen. In deze paragraaf wordt de samenvatting behandeld.

Nieuwe locatie Hoogvliet

Voor de locatie Hoogvliet ligt thans een Programma van Eisen voor ten behoeven van uit te voeren inventariserend proefsleuvenonderzoek. Omdat uit het vooronderzoek gebleken is dat binnen het plangebied sprake is van een hoge trefkans op archeologische waarden, dient dit onderzoek uitgevoerd te worden met het doel de archeologische verwachting te controleren en de inhoudelijke en fysieke kwaliteit van een eventuele vindplaats vast te stellen teneinde de vindplaats te kunnen waarderen.

Het onderzoek is in uitvoering ten tijde van het concept ontwerpbestemmingsplan in uitvoering. De resultaten van dit onderzoek hoeven het proces niet op te schroten. Gedurende de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan kan het onderzoek worden afgerond. Eventuele voorwaarden kunnen dan nog worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Op 31 augustus is door Archeodienst een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bodem verstoord is tot in ieder geval 1,2 m -mv. De top van de oeverafzettingen, waar de archeologie kan worden aangetroffen, is niet meer aanwezig. Archeologische waarden worden niet meer verwacht. Om die reden kan de archeologische verwachting ter plaatsen van het nieuwbouwterrein aan de Willem Kloosstraat 66 naar beneden bijgesteld worden en is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Woningen aan de Rijndijk

Voor de woningen aan de Rijndijk is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

Op de locatie aan de Rijndijk 248-250 zijn onder een verstoord ophogingsdek van 1,5 m, komklei/restgeulafzettingen aanwezig tot 2,5 m. Vanaf 2,5 m tot minimaal 4,0 m beneden maaiveld zijn oever/restgeulafzettingen aanwezig. In de natuurlijke afzettingen is geen bodemvorming aangetroffen.

Op de locatie aan de Rijndijk 264-268 is het beeld wisselend. In het zuiden van deze locatie is onder een 50 cm dik recent ophoogzand komklei/restgeulafzettingen aanwezig. In het noorden is onder een 55 cm dik recent ophogingspakket een historisch opgebracht antropogene bodem (Aa-horizont) aanwezig, dat rust op oever/restgeulafzettingen die tot 2,1 m beneden maaiveld reiken. In de top van de oeverafzettingen is mogelijke sprake van bodemvorming dan wel inspoeling vanuit de daarboven gelegen antropogene bodem.

Op basis van het bureauonderzoek was een hoge archeologische verwachting voor de planlocaties opgesteld voor de periode Late-Middeleeuwen B tot Nieuwe tijd, een middelhoge verwachting voor de periode Vroege-Middeleeuwen tot en met Late-Middeleeuwen A en een lage verwachting voor de periode Midden-Neolithicum tot en met Romeinse tijd. Voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met het Vroeg- Neolithicum gold geen verwacht. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat deze verwachtingen voor beide locaties kunnen worden gehandhaafd.

Uitgaande dat de bestaande bebouwing op palen is gefundeerd kunnen er archeologische resten worden aangetroffen vanaf een diepte van 50 cm -mv (top niveau antropogene bodem bij boring 3 locatie Rijndijk 264-268, waarbij deze locatie als uitgangspunt is genomen voor beide locaties. Dit betekent dat bij de ondergrondse sloop van de aanwezige bebouwing eventueel aanwezige archeologische resten kunnen worden verstoord.

Aanbevolen wordt een archeologische sloopbegeleiding van het ondergrondse deel van de bebouwing op de locaties om vast te stellen of er nog archeologische resten aanwezig zijn. Indien de bouwputten voor de nieuwbouw niet dieper worden aangelegd dan het te slopen ondergrondse niveau is er geen vervolgonderzoek meer nodig. Worden deze wel dieper aangelegd dan het te slopen ondergrondse niveau, dan is tevens voor de aanleg van de bouwputten een archeologische begeleiding noodzakelijk.

Voor een archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van de archeologische begeleiding vastgelegd.

5.8.3 Conclusie

Bovenstaand advies betreft een selectieadvies. De gemeente Alphen aan den Rijn dient een selectiebesluit te nemen. Indien zij akkoord is met het advies zal er pragmatisch met het vervolg om moeten worden gegaan. De panden aan de Rijndijk worden later gesloopt dan de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Daarom is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, hierin is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor slopen alleen kan worden afgegeven nadat het bevoegd gezag een door de initiatiefnemer aan te leveren programma van eisen heeft goedgekeurd

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Wettelijk kader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving. [Sinds 1 januari 2017 zijn](#) ~~Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (o.a. – de~~ [Natuurbeschermingswet 1998 \(gebiedsbescherming\)](#) ~~en de soortenbescherming (Flora- en faunawet) (soortenbescherming) opgegaan in de Wet natuurbescherming.~~ Met deze wet ~~ten zijn is~~ de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving. Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciaal ecologisch beleid, waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en het belangrijke weidevogelgebied.

Gebiedsbescherming

~~Wet natuurbescherming~~ [Natuurbeschermingswet](#)

Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de ~~Wet natuurbescherming~~ [Natuurbeschermingswet 1998](#) (hierna: [Wnb/Nbw](#)). Deze wet beschermt Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en wetlands. Voor activiteiten met een mogelijk effect op deze gebieden is toetsing aan de ~~Nbw~~ [Wnb](#) noodzakelijk.

Natura 2000

Voor het uitvoeren van projecten en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied en die niet nodig zijn voor het beheer van het Natura 2000-gebied, is een vergunning nodig. Het bevoegd gezag hiervoor zijn Gedeputeerde Staten, tenzij ~~wordt de Nbw-procedure aange~~ haakt bij de omgevingsvergunning. In dat geval zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag, maar is er een verklaring van geen bedenkingen van GS nodig.

Instandhoudingsdoelstellingen beschrijven de doelen voor natuurlijke habitats of populaties van de in het wild levende dier- en plantensoorten om een gunstige staat van instandhouding te waarborgen. Bij besluiten om een plan (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) vast te stellen moet op grond van [artikel 19j van de Wnb/Nbw](#) rekening worden gehouden met de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebieden en het beheerplan. Ook activiteiten buiten het Natura 2000-gebied kunnen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt 'externe werking' genoemd. Van negatieve effecten is sprake als, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een habitatype verslechtert of soorten significant worden verstoord. Deze bescherming geldt alleen voor de habitattypen en soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Projecten en handelingen die de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied aantasten zijn in ieder geval vergunningplichtig op grond van ~~de Wnb~~ [artikel 19d Nbw](#).

Beschermde natuurmonumenten

Bij de aanwijzing van Natura 2000-gebieden is het mogelijk dat (delen van) beschermde natuurmonumenten binnen de grenzen van het Natura 2000-gebied vallen. In een dergelijk geval komt het betreffende aanwijzingsbesluit tot natuurmonument te vervallen. Het voormalig beschermd natuurmonument is echter nog wel beschermd op grond van de doelstellingen ten aanzien van het behoud, herstel en de ontwikkeling van het natuurschoon of de natuurwetenschappelijke betekenis van het gebied zoals bepaald in het van rechtswege vervallen besluit ~~(artikel 15a, lid 3 Nbw)~~. De status van beschermd natuurmonument is daarmee vervallen, maar de doelstellingen voor bescherming van het gebied zijn niet vervallen.

Over het algemeen worden de waarden, uit het aanwijzingsbesluit van het beschermd natuurmonument, verwerkt in de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Als niet alle waarden van een beschermd natuurmonument zijn opgenomen in de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied, dient er, voor wat betreft toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en het zorgplichtartikel ~~19l Nbw~~, ook toetsing plaats te vinden aan de waarden uit het aanwijzingsbesluit van het beschermd natuurmonument. Indien het plan effecten kan hebben op het voormalig beschermd natuurmonument, moet worden beoordeeld of hiervoor een [Wnb-vergunning](#) ~~ex artikel 16 Nbw~~ noodzakelijk is en of deze kan worden verleend. In dit artikel is bepaald dat het verboden is zonder vergunning projecten of andere handelingen te realiseren die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon, voor de natuurwetenschappelijke betekenis van het beschermd natuurmonument of voor dieren of planten in het beschermd natuurmonument of die het beschermd natuurmonument ontsieren.

Ecologische Hoofdstructuur

Het voormalige ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. De EHS wordt beschermd via regelgeving onder de Wet ruimtelijke ordening. Het in de Nota Ruimte vastgelegde rijksbeleid ten aanzien van de begrenzing en de bescherming van de EHS, is vertaald in regelgeving in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat per provincie is uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening. Gemeenten dienen het in deze verordeningen vastgelegde beschermingsregime voor EHS te verankeren in bestemmingsplannen en ook de naleving daarvan te borgen bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken van ruimtelijke regels. De bescherming van EHS-gebieden is alleen van toepassing op projecten, plannen en handelingen binnen de EHS.

De specifieke waarden en kwaliteiten van een EHS bepalen of ruimtelijke initiatieven doorgang kunnen vinden. De provincie Zuid-Holland heeft deze voorwaarden vastgelegd de Beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013. Over het algemeen geldt dat er geen bestemmingswijzigingen mogelijk zijn als daardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag (de gemeente) erop toezien dat hiernaar in het geval van een bestemmingsplanwijziging door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht.

Overigens kan een gebied tegelijk een Natura 2000-gebied zijn en onderdeel uitmaken van de EHS. Als er sprake zou zijn van tegenstrijdige vereisten, dan is het Natura 2000-beschermingsregime leidend.

Weidevogelgebied

In de Provinciale Structuurvisie van de provincie Zuid-Holland is ook de bescherming van belangrijke provinciale weidevogelgebieden vastgelegd. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de weidevogelgebieden geldt (net zoals bij de EHS-gebieden) het 'nee, tenzij-principe': er zijn geen bestemmingswijzigingen mogelijk als daardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Als dat het geval is en de ruimtelijke ontwikkeling mag plaatsvinden, dan geldt dat er compensatie toegepast moet worden. Voor weidevogelgebieden in Zuid-Holland geldt hiervoor het provinciale beleidsregel compensatie uit 2013.

Soortenbescherming

Soortenbescherming wordt [eveneens](#) gewaarborgd door de [Wet natuurbescherming](#) ~~Flora- en faunawet~~. De [Wnb](#) ~~Flora- en faunawet (hierna: Ffw)~~ beschermt alle in het wild levende soorten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. De beschermde diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, ongewervelden, etcetera) en ongeveer 100 plantensoorten zijn te vinden in tabellen, die deel uitmaken van de [Wnb](#) ~~Ffw~~. Daarnaast zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode en is van een aantal soorten de vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele omgeving jaarrond beschermd.

Het uitgangspunt van de [Wnb Ffw](#) is dat alles wat schadelijk is voor beschermde soorten verboden is, zoals bijvoorbeeld het verstoren, verontrusten, doden, vangen, plukken, vernielen, verwonden van soorten of het wegnemen, vernielen of verstoren van hun verblijfplaats. Van het verbod kan alleen onder bepaalde voorwaarden worden afgeweken. Voor álle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de [Wnb Ffw](#) noodzakelijk. Activiteiten waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, dienen voorkomen te worden, bijvoorbeeld door het treffen van mitigerende maatregelen. Indien dit niet mogelijk is, dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alléén toegestaan met een ontheffing van [Gedeputeerde Staten](#) ~~het Ministerie van EZ~~. Een mitigatieplan of ontheffing dient in het bezit te zijn voorafgaand aan de start van de uitvoeringsfase.

Naast de verbodsbepalingen staat in de [Wnb Ffw](#) dat voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht geldt. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.9.2 Quickscan flora en fauna

Om de effecten op flora en fauna inzichtelijk te maken is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd. In het navolgende volgt de samenvatting en conclusie.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied De Wilck ligt op ~~twee-enhalve~~[tweeënhalve](#) kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura 2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Beide plangebieden liggen geheel buiten de EHS of het Programma Ruimte zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Door de ontwikkelingen zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Vaatplanten

Er zijn tijdens het veldbezoek in het plangebied geen beschermde vaatplanten aangetroffen. De begroeiing van het braakliggend terrein (Willem Kloosstraat 66), bestaat uit gras, riet en lisdodde aan de randen en wat kleine opslag van jonge boompjes. Bij de twee overige panden, de locaties aan de Rijndijk, zijn ook geen beschermde vaatplanten aangetroffen.

Grondgebonden zoogdieren

De gebieden vormen geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling ~~van de Flora- en Faunawet~~ bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.

Vleermuizen

Een deel van het gebied Rijndijk 250 is geschikt voor gebouwbewonende vleermuizen. Nader onderzoek (conform het vleermuisprotocol) naar verblijfplaatsen van vleermuizen zal moeten uitwijzen of er vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied.

De eigenaar van de gronden Rijndijk 250 heeft met de gemeente afgesproken dat [sloop van](#) het pand pas aan de orde is na de in-bedrijfstelling van de nieuwbouw. De aanvang voor de sloop vindt plaats binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de supermarkt aan de Willem Kloosstraat. Om een actueel beeld van de stand van zaken met betrekking tot vleermuizen te krijgen wordt zal het vervolgonderzoek worden uitgevoerd ten behoeve van en voorafgaand aan de sloop van dit pand.

Vogels

De plangebieden kunnen mogelijk een zeer geringe waarde hebben als onderdeel van het foerageergebied voor eventuele in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling zal echter geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.

Binnen de plangebieden zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie, loods en bouwafval. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

Binnen de plangebieden zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijvoorbeeld zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt [eveneens](#) een algemene vrijstelling ~~van de Flora- en Faunawet~~ bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

Algemene zorgplicht

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden

5.9.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan in principe geen belemmering. Voor de feitelijke herontwikkeling van Rijndijk 248-250 zal, minimaal één jaar voorafgaand aan de sloop van het pand Rijndijk, een vleermuizenonderzoek moeten worden uitgevoerd. Eventuele compenserende maatregelen die daaruit voortvloeien dienen op dat moment te worden getroffen.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.10.1 Wettelijk kader

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of een omgevingsvergunningsprocedure.

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die dus alle drie moeten worden getoetst. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

1. Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Hiermee toetst men of het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
- b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D.

Als sprake is van een besluit dan is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig als sprake is van een kaderstellend plan dan geldt een plan-m.e.r.-plicht.

- c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er is een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet zijn uit te sluiten is een formele m.e.r.-beoordeling of planMER nodig;

- d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelings- of m.e.r.-plicht.

Plan of besluit

Het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) neemt een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

1. Passende beoordeling:
Voor plannen geldt dat indien een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en), dan is het plan m.e.r.-plichtig.
2. Toetsing aan de provinciale milieuverordening.
Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

5.10.2 Resultaten onderzoek

Drempelwaarden Lijst D

In de drempelwaardenlijst wordt onder het geval D11.2 genoemd: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt vallen ruimschoots binnen de genoemde derempels. Op grond daarvan is dus geen m.e.r. beoordeling nodig. Daarnaast wordt opgemerkt dat voorliggende ontwikkeling in principe een herontwikkeling betreft, immers in de huidige situatie is er ook al sprake van detailhandel en een parkeerterrein.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake is. Ook omdat er in feite sprake is van een situatie waarbij de toekomstige situatie gelijk is aan de huidige. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Milieuevolgen

In de voorgaande alinea's van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieuevolgen.

5.10.3 Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r. beoordeling blijkt dat er geen m.e.r. hoeft te worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Beleidskader

6.1.1 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is in oktober 2000 vastgesteld door het Europese Parlement en de Europese raad. Artikel 1a geeft de betekenis van de richtlijn aan:

"Doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van land oppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater in de Gemeenschap, waarmee aquatische ecosystemen en, en wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestrische ecosystemen en wetlands die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, en beschermd en verbeterd worden."

De richtlijn biedt dus een kader voor het beschermen van de waterkwaliteit. Daarbij wordt van de lidstaten vereist dat zij het waterkwaliteitsniveau organiseren per stroomgebied. Voor Nederland houdt dit een indeling in naar de stroomgebieden van de Rijn, de Maas, de Schelde en de Eems. Voor de Alphenese situatie betekent dit een indeling bij het stroomgebied van de Rijn.

6.1.2 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het NWP 2009-2015 formuleert antwoorden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met een hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat. En water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Water is mooi en Nederlanders genieten graag van water. Het doel is klip en klaar: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

6.1.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland

Het waterbeleid van de provincie is vastgelegd in het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015. De basis van het provinciaal beleid is een duurzame en klimaatbestendige Delta, waarbij de volgende vier kernopgaven leidend zijn:

- 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 Kaderrichtlijn Water (kortweg: 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:

- a. op orde brengen van het watersysteem (NBW-actueel);
- b. afremmen van de bodemdaling in veenweidegebied (onder meer: Voorloper Groene Hart);
- c. behouden van de strategische voorraad zoet grondwater (Grondwaterplan);
- d. op orde brengen van de riolering (Bestuursakkoord Waterketen).

6.1.4 Beleid waterbeheer

Waterbeheerplan

Rijnland stelt elke zes jaar in een Waterbeheerplan vast welke maatregelen nodig zijn om de taken voor droge voeten en schoon water zo goed mogelijk uit te voeren. In het bestaande Waterbeheerplan 2010-2015 (WBP4) heeft Rijnland de maatregelen tot 2015 opgenomen. Het Waterbeheerplan 5 (WBP5) beslaat de planperiode 2016-2021. Het hoogheemraadschap verwacht dat de besluitvorming hierover in januari 2016 is afgerond.

In het plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Op dit moment wordt het plan inhoudelijk voorbereid zodat op dit moment hierover nog niets is mede te delen.

De vaststelling van de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing vindt eerder plaats dan dat de besluitvorming omtrent het WBP5 is afgerond. Om die reden zal het WBP5 geen invloed hebben of worden opgenomen in voorliggend plan.

Keur en Beleidsregels

Rijnland zorgt voor droge voeten, veiligheid en gezond water. Een belangrijk onderdeel hierbij is het reguleren van initiatieven van burgers en bedrijven die het watersysteem kunnen beïnvloeden. Om ervoor te zorgen dat deze initiatieven geen problemen veroorzaken, stelt Rijnland regels hiervoor. Deze staan in de Keur en de daarbij behorende uitvoeringsregels.

Op 11 maart 2015 heeft het bestuur van Rijnland een nieuwe Keur en daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld. Deze regels treden op 1 juli 2015 in werking. Bij het opstellen van deze nieuwe Keur heeft Rijnland een nieuwe aanpak gebruikt. Niet langer zijn de regels gebaseerd op de gebruikelijke 'nee, tenzij' aanpak, maar gaat Rijnland uit van 'ja, tenzij'. Hierbij geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan en stelt Rijnland regels waar dat moet.

De uitvoeringsregels zijn een nadere uitwerking van de nieuwe Keur die eveneens per genoemde datum in werking treedt. De Keur en uitvoeringsregels maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

De Keur en bijbehorende uitvoeringsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net.

Voorkeursbehandeling hemelwater en afvalwater

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige
- d. gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- e. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt,
- f. worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- g. ander afvalwater dan bedoeld onder d:
 - 1. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - 2. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De voorkeursvolgorde kan gebruikt worden bij de invulling van het gemeentelijk rioleringsbeleid, maar het is geen dogma. De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Daar waar mogelijk aandacht besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken. Emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater moet waar mogelijk worden voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht, controle en handhaving ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- kolken in hemelwaterriool te voorzien van extra zand- slibvang op tactische plekken in het stelsel;
- uitvoeren adequaat beheer van straatoppervlak, kolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer en geen chemische onkruidbestrijding;
- voorlichting te geven over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat, zoals auto's wassen en repareren.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of, als laatste keus, aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

6.1.5 Beleid gemeente

Het gemeentelijk beleid betreffende de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater staat in het "verbeterd Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015" (vGRP), dat in november 2010 door de raad is vastgesteld. Dit vGRP bevat de uitgangspunten voor aanleg en instandhouding van gemeentelijke riolering in brede zin, dus ook voorzieningen voor hemelwater en grondwater.

Het Stedelijk Waterplan Alphen aan den Rijn is in 2008 opgesteld in samenwerking met het hoogheemraadschap van Rijnland. Het plan heeft betrekking op het stedelijke gebied van Alphen aan den Rijn en is daarmee van toepassing op het gebied van dit bestemmingsplan. In het plan staan doelen en maatregelen ten aanzien van de veiligheid en ecologische kwaliteit van het stedelijk oppervlaktewater.

6.2 Oppervlaktewater

6.2.1 Bestaand watersysteem

In figuur 6.1 is een uitsnede van de leggerkaart van het Hoogheemraadschap van Rijnland opgenomen. Uit deze figuur blijkt dat in geen van de plangebieden open water aanwezig is. Wel liggen de plangebieden in de nabijheid van een watergang. Beide plangebieden zijn verhard c.q. zijn planologisch gezien volledig te verhard.

Locatie Willem Kloosstraat

Ten westen van de Willem Kloosstraat ligt een overige watergang en de beschermingszone van deze watergang.

Locaties Rijndijk

Ten noorden van beide locaties ligt de Oude Rijn, een primaire watergang. Deze heeft een beschermingszone en is gevrijwaard van bebouwing.



Figuur 6.1 Leggerkaart Hoogheemraadchap van Rijnland

6.2.2 Toekomstig watersysteem

Omdat er geen open water is, is er ook geen sprake van demping. De plangebieden aan de Rijndijk zijn nu al verhard zijn. Op de locatie Willem Kloosstraat 66 is geen verharding aanwezig, maar planologisch gezien wel mogelijk. Om die redenen is er dan ook geen sprake van toename van verharding.

Locatie Willem Kloosstraat 66

De beschermingszone van de watergangen blijven in principe gevrijwaard van bebouwing.

Locaties Rijndijk

De primaire watergang aan de Oude Rijn wordt planologisch beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze houdt in dat degene die een omgevingsvergunning aanvraagt voor bouwen binnen deze dubbelbestemming, moet voldoen aan de regels van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 7 Juridische en bestuurlijke aspecten

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 Opbouw van de regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met een of meer artikelen:

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2). De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgesomd en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' bevat de bestemmingen. Elk artikel heeft een vaste opbouw. Eerst wordt een bestemmingsomschrijving gegeven, vervolgens de bouwregels, eventuele nadere eisen en eventuele mogelijkheden voor ontheffing van de bouwregels danwel gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' bevat regels die algemeen gelden en die vanwege de algemeenheid gegroepeerd zijn.

Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels' omvat de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Deze zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' en de 'Overgangs- en slotregels'.

In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen in alfabetische volgorde. Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd (afhankelijk van het bestemmingsplan):

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikelsgewijze behandeling

Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Aangesloten is bij de landelijke standaard begripsbepalingen, die zijn voorgeschreven danwel die voortvloeien uit de jurisprudentie. Voor het overige is aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijke definities danwel zijn toegesneden op de specifieke situatie.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Artikel 3 Detailhandel

Voor de winkels aan de Willem Kloosstraat en Da Costasingel is de bestemming detailhandel opgenomen. Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk om op de verdiepingen te bouwen. De omvang van de supermarkt is in de regels gemaximaliseerd tot 1.200 m² vvo. Een dergelijke omvang is voldoende voor een dorps voorzieningenniveau.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Deze bestemming maakt een flexibele invulling van de openbare ruimte mogelijk door onder andere groen, water en parkeervoorzieningen mogelijk te maken.

Artikel 5 Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de woonhuizen in het plangebied. Binnen de woonbestemming is naast het hoofdgebouw (de woning) erfbouw toegestaan in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen.

Artikel 6 Dubbelbestemming Waarde- Archeologie

De dubbelbestemming archeologie is opgenomen zodat, naast de regels van de geldende bestemming, aanvullende eisen van toepassing zijn die er voor zorgen dat de in de ondergrond mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd worden.

Artikel 7 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 7) In het plangebied is een waterkering gelegen. Om de waterkerende werking, en dan vooral de stabiliteit van het dijklichaam, te beschermen zijn ter plaatse van de dijk aanvullende regels van toepassing.

7.4 Wijze van toetsen

De regels en verbeelding zijn bedoeld als instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin van de gronden en opstellen in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid dat voor een gebied geldt. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Indien een aanvraag binnenkomt dient:

1. In eerste instantie op de verbeelding te worden gekeken waar de betreffende locatie ligt. Hierbij zijn dus van belang de toegekende bestemmingen en de eventuele nadere aanduidingen die op deze gronden van toepassing zijn;
2. Vervolgens in de regels onder de doeleindenomschrijving van de geldende bestemming te worden nagegaan of de situatie in overeenstemming is met deze doeleindenomschrijving;
3. Indien dit het geval is vervolgens met betrekking tot:
 - a. bebouwing te kijken naar de bebouwingsregels;
 - b. werken en werkzaamheden te kijken naar de aanlegregels;
 - c. gebruik te kijken naar de gebruiksbepalingen.
4. Indien strijdigheid aanwezig is, vervolgens in de respectievelijke afwijkingsbevoegdheden danwel in de wijzigingsbevoegdheden te worden nagegaan of in een uitzondering is voorzien. Bij het toepassen van deze bevoegdheden dient aan de daar opgenomen specifieke voorwaarden te worden voldaan.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het doel van een exploitatieplan is om bijkomende kosten te verhalen op ontwikkelaars in het plangebied. Op grond van artikel 16, tweede lid Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Op 17 december 2015 hebben de gemeente Alphen aan den Rijn en exploitant een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst ondertekend. Een exploitatieplan is daarom bij dit bestemmingsplan niet nodig.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal de gemeente bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan overleg plegen met betrokken instanties.

Zienswijzen en vaststellingsprocedure

Het bestemmingsplan wordt voorbereid met de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter visie zal worden gelegd.

Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijk zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad. De binnengekomen zienswijzen zullen worden samengevat en beoordeeld. De zienswijzen zullen na beoordeling worden beantwoord. Indien nodig zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd voor beroep.

Separate bijlagen bij toelichting

- Bijlage 1: Verkeersberekeningen
- Bijlage 2a: Distributieve onderbouwing
- Bijlage 3: [Ruimteliijk-functionele effectenanalyse Oplegnotitie DPO](#)
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek supermarkt
- Bijlage 5: Bodemonderzoek supermarkt en woningen
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek woningen
- Bijlage 7: QRA berekening
- Bijlage 8: Archeologische onderzoeken
- Bijlage 9: Flora en fauna
- Bijlage 10: Situatie en terrein
- Bijlage 11: Controle rijcurve
- [Bijlage 12: Actualisatie distributieve onderbouwing](#)
- [Bijlage 132: Verklaring verschil marktruimteberekening](#)
- [Bijlage 143: Onderbouwing Verkeer en Parkeren](#)

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	<u>64122</u>
Artikel 1	Begrippen	<u>64122</u>
Artikel 2	Wijze van meten	<u>69122</u>
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	<u>70122</u>
Artikel 3	Detailhandel	<u>70122</u>
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	<u>71122</u>
Artikel 5	Wonen	<u>72122</u>
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	<u>75122</u>
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	<u>77122</u>
Hoofdstuk 3	Algemene regels	<u>80122</u>
Artikel 8	Anti-dubbelregel	<u>80122</u>
Artikel 9	Algemene bouwregels	<u>81122</u>
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	<u>82122</u>
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	<u>83122</u>
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	<u>84122</u>
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	<u>86122</u>
Artikel 13	Overgangsrecht	<u>86122</u>
Artikel 14	Slotregel	<u>87122</u>

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Parkeernormen
-----------	---------------

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0484.B140HRhoogvliet-ON01 van de gemeente Alphen aan de Rijn;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw

een toevoeging van een (afzonderlijke) ruimte aan het hoofdgebouw, welke vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is en functioneel deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee-aaneen gebouwde woningen;

1.7 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, daaronder niet begrepen prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.8 afwijking

een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo;

1.9 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.10 archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.11 archeologische waarde

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige archeologische resten;

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage

een binnen een bij het plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages;

1.14 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren of verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.15 bestaand

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend. Tenzij in de regels anders is bepaald;

bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.19 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, kap of kapverdieping;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 bruto vloeroppervlak

het brutovloeroppervlak van een ruimte of een groep van ruimten, is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;

1.28 deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline;

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen verhuren en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 geschakelde woning

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar zijn verbonden;

1.32 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen en/of wooneenheden;

1.33 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn geörienteerd;

1.34 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.35 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatig kamerverhuur of kamerverhuur op een zodanige schaal dat zij als bedrijfsmatig moet worden beschouwd, wordt daaronder niet begrepen;

1.36 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.37 kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)

de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek;

1.38 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.39 parkeervoorzieningen

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

1.40 peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld;

1.41 plangrens

de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan;

1.42 Programma van Eisen archeologie

een programma van eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een programma van eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders;

1.43 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.44 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 supermarkt

een gebouw of een ruimte in een gebouw, welke door zijn inrichting of indeling kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening;

1.46 twee-aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen;

1.47 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.48 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.49 vrijstaande woning

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.50 winkelvloeroppervlak

het totale vloeroppervlak dat wordt gebruikt voor de directe verkoop en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen aanwenden voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, inclusief afrekenruimte, met uitzondering van opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.51 wonen

het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning;

1.52 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.53 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelscheiding van het bouwperceel.

2.2 afstand tot de voorgevellijn

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de voorgevellijn.

2.3 afstand tussen de gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

- tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- bij het meten van het brutovloeroppervlakte wordt gemeten op basis van NEN 2580.

2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren).

2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend een supermarkt ~~is toegestaan, van~~ waarvan de maximale oppervlakte wvo 1.200 m² mag bedragen en de maximale oppervlakte bvo 1.500 m² mag bedragen;

alsmede voor:

- b. de daarbij behorende erven en tuinen, (achter)paden, verkeers- en groenvoorzieningen en water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 m;
2. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 5 m;
3. de maximale bouwhoogte van de overige 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' bedraagt 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden conform het bepaalde artikel 3 is alleen ~~dan~~ toegestaan, indien er voldoende parkeergelegenheid is voor de auto, conform bijlage 1 Parkeernormen van deze regels.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uit een rapport dient te blijken dat:
 1. de aard van de te vestigen functie(s) een andere parkeerbehoefte kennen vanwege onder andere exploitatie, arbeidsintensiteit, aandeel bezoekers en vervoersmanagement, en/of;
 2. er sprake is van uitwisselbaarheid van beschikbare parkeerplaatsen, en/of;
 3. er sprake is van beschikbare alternatieve vervoerswijzen op korte afstand en hiervan wordt door substantieel aandeel van de gebruikers gebruik gemaakt.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsoverschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, gelijkvloerse en ongelijkvloerse kruisingen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden en straatmeubilair; een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- b. parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van deze regels.

4.2 Bouwregels

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, zoals (bewaakte) fietsenstallingen,abri's, telefooncellen en nutsgebouwen;
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeerstekens, duikers, geluidwerende voorzieningen, bruggen, straatmeubilair en speelvoorzieningen.
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15m²;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 10 meter indien sprake is van lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten;
 2. 5 meter indien sprake is van speelvoorzieningen;
 3. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en verhardingen en bijbehorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de beeldkwaliteit.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. overkluizingen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, oeververbindingen, water en ontsluitingen;
- g. tuinen en erven;
- a. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4 lid 2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd woningen met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' mogen geschakelde gebouwde woningen worden gebouwd;
- f. met betrekking tot het aantal woningen per bestemmingsvlak geldt dat:
 - 1. indien ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen worden gebouwd, het aantal woningen maximaal 8 mag bedragen;
 - 2. indien ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', vrijstaande woningen worden gebouwd, het aantal woningen maximaal 2 mag bedragen;
 - 3. indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld', geschakelde woningen worden gebouwd, het aantal woningen maximaal 2 mag bedragen;
- g. het bebouwingspercentage mag:
 - 1. indien ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen worden gebouwd, niet meer bedragen dan 70%;
 - 2. indien ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen worden gebouwd, niet meer bedragen dan 60%;
 - 3. indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' geschakelde woningen worden gebouwd, niet meer bedragen dan 60%;
- h. de goot- en bouwhoogte geldt dat:
 - 1. indien ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen worden gebouwd, de bouwhoogte maximaal 9 meter bedragen, waarbij de bovenste laag een kap of setback van minimaal 1 meter betreft aan zowel de voor- als aan de achterzijde van het gebouw;
 - 2. indien ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', vrijstaande woningen worden gebouwd, de goothoogte 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
 - 3. indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld', geschakelde woningen worden gebouwd, de goothoogte 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minimale afstands perceelsgrenzen', bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelings perceelsgrens minimaal 1 meter.

5.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor bijbehorende bouwwerken zoals bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woning van vrijstaande of geschakelde woningen mag per woning niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste 50%;
- b. de goothoogte van bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woning bedraagt ten hoogste 3 m, in het geval van aanbouwen en uitbouwen vermeerderd met 0,25 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- d. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden geplaatst niet meer mag bedragen dan 1 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de afstand van aanbouwen en bijgebouwen bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen tot de voorgevelrooilijn bedraagt tenminste 5 m;
- g. de afstand van aanbouwen en bijgebouwen bij overige woningen tot de voorgevelrooilijn bedraagt tenminste 1 m;
- h. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' is het bouwen van bijbehorende bouwwerken, alsmede erf- of terreinafscheidingen, niet toegestaan.

5.2.3 *Bouwen voor de voorgevellijn*

Voor het bouwen van aanbouwen voor de voorgevel gelden de volgende regels:

- a. per gevelvlak van een woning mag één aanbouw worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m;
- c. de bouwdiepte bedraagt maximaal 1,0 m;
- d. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 2 m;
- e. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van het betreffende gevelvlak van de woning;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' is het bouwen van aanbouwen voor de voorgevel niet toegestaan.

5.3 **Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 sub h en toestaan dat de opgenomen goothoogte mag worden overschreden, onder de voorwaarden dat:
 1. de overschrijding niet meer mag bedragen dan 1 meter;
 2. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
 3. bij de afwijking het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht wordt genomen;
- b. het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub a voor een oppervlakte van ten hoogste 60 m² onder de voorwaarden dat:
 1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 60%;
 2. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
 3. de stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat niet wordt aangetast;
- c. het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub f tot een afstand van tenminste 1 m onder de voorwaarden dat:
 1. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- a. de stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat niet wordt aangetast;
- b. het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub h voor het plaatsen van een vrijstaand bijgebouw met een plat dak onder de voorwaarde dat:
 1. de stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat en de bebouwingskarakteristiek niet worden aangetast.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Verbod

Het is verboden bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woonruimte.

5.4.2 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 45 m²;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte
- d. detailhandel die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van het betreffende perceel.

5.4.3 Parkeren

Het gebruik van de gronden conform het bepaalde artikel 5 is alleen dan toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid is voor de auto, conform bijlage 1 Parkeernormen van deze regels.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.3, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uit een rapport dient te blijken dat:
 1. de aard van de te vestigen functie(s) een andere parkeerbehoefte kennen vanwege onder andere exploitatie, arbeidsintensiteit, aandeel bezoekers en vervoersmanagement, en/of;
 2. er sprake is van uitwisselbaarheid van beschikbare parkeerplaatsen, en/of;
 3. er sprake is van beschikbare alternatieve vervoerswijzen op korte afstand en hiervan wordt door substantieel aandeel van de gebruikers gebruik gemaakt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 6 lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de regels van artikel 6 lid 1 vooraf in acht zijn genomen;
- b. tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de regels artikel 6 lid 1 vooraf in acht zijn genomen.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Algemeen

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m²:
 - 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 - 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 4. het verlagen van het waterpeil;
 - 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 - 6. het heien van palen en slaan van damwanden;
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport te over leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in de opsomming onder sub a zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

6.3.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 6 lid 3.1 sub a is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan op grond van een reeds verleende omgevingsvergunning.

6.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

6.3.4 Programma van Eisen

Archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het Programma van Eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door:

- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering.

7.2 Bouwregels

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 5 meter.
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 voor het bouwen volgens de onderliggende bestemming(en), mits de belangen van de waterstaat en de waterkering daardoor niet onevenredig worden aangetast en de beheerder van de waterkering daarover op schriftelijke wijze positief heeft geadviseerd.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden om op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden):

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
- d. het vellen, rooien van bomen en andere houtopstanden;
- e. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties.

7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder vergunning

Het is verboden om op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden):

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
- d. het vellen, rooien van bomen en andere houtopstanden;
- e. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties.

7.4.2 Vergunningsvoorwaarden

De in artikel 7 lid 4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien: a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden; b. de belangen van de waterstaat en de waterkering daardoor niet onevenredig worden aangetast en de beheerder van de waterkering daar op schriftelijke wijze positief over heeft geadviseerd.

7.4.3 *Uitzonderingen op het verbod*

Het in artikel 7 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 7 lid 4.13;
- reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding dit plan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,2 m bedraagt.

9.2 Ondergronds bouwen

9.2.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

9.3 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene regels omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels kan worden afgeweken, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. De afwijking mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- c. van het in sub a en b genoemde mag slechts worden afgeweken, indien hierdoor [geen sprake is van een toename van de maximale oppervlakten als bedoeld in artikel 3.1 onder a en](#) geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd krachtens artikel 3.6 Wro de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 meter mag bedragen en het wijzigingsplan niet meer dan 10% mag worden vergroot, mits het wijzigingen betreft waarbij [geen sprake is van een toename van de maximale oppervlakten als bedoeld in artikel 3.1 onder a, waarbij](#) geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van artikel 13 lid 1 sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a met maximaal 10%. artikel 13 lid 1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld onder artikel 13 lid 2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13 lid 2 sub a na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. artikel 13 lid 2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk' van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1:

Parkeernormen

