

# Bestemmingsplan Heimanswetering



GEMEENTE

*Alphen aan den Rijn*  
STAD IN HET GROENE HART



## Toelichting

# 1

## Inleiding

### 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Een nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied, die het karakter van het gebied Heimanswetering in de toekomst aanzienlijk zal veranderen, zal plaatsvinden op het terrein aan de Churchilllaan, waar vroeger de dakpannenfabriek [REDACTED] was gevestigd. Voor dit "[REDACTED]"-terrein is een woningbouwplan ontwikkeld. Dit vraagt om een geheel nieuwe stedenbouwkundige regeling, mede afgestemd op ontwikkelingen in de omgeving. De ontwikkeling van dit woongebied wordt mogelijk gemaakt, door verplaatsing van de asfaltcentrale in het zuidwesten van het plangebied, aan de overkant van de Heimanswetering. Deze asfaltcentrale van [REDACTED] in de Gnephoek heeft gedurende de afgelopen jaren veel overlast veroorzaakt naar de omgeving. Verplaatsing is dan ook gedurende vele jaren een wens van de gemeente die in vervulling is gegaan. Dit bestemmingsplan biedt voor deze nieuwe situatie het juridisch bindend kader.

Daarnaast vindt een ontwikkeling plaats op de locatie waar de asfaltcentrale gevestigd is. De verplaatsing van deze centrale naar elders maakt deze locatie geschikt voor vestiging van andere bedrijven. Om de woonlocatie [REDACTED]-terrein mogelijk te maken zullen zich – in het licht van de bedrijven- en milieuzonering – in de toekomst op de voormalige asfaltcentrale uitsluitend bedrijven kunnen vestigen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit vergt een planologische regeling waarin deze ontwikkeling is meegenomen.

Het plangebied omvat voor het overige het bestaande bedrijventerrein Heimanswetering, gelegen aan de gelijknamige waterloop aan de rand van de bebouwde kom. Hier is de afgelopen decennia een uiterst gevarieerd en intensief gebruikt bedrijventerrein ontwikkeld met productie- en dienstverlenende bedrijven, grootschalig en kleinschalig en met uiteenlopende vormen van milieubelasting. Heimanswetering is te typeren als een lokaal bedrijventerrein: het merendeel van de hier gevestigde bedrijven is werkzaam op de schaal van de eigen gemeente en directe omgeving.

Voor dit gebied ontbreekt een geëigende en actuele planologische regeling. Een dergelijke regeling is nodig voor een adequaat beheer, teneinde de bestaande en potentiële kwaliteiten van dit gebied als belangrijke concentratie van bedrijvigheid en werkgelegenheid voor Alphen veilig te stellen. Daarmee worden in de eerste plaats de in het gebied gevestigde belangen gediend. Een dergelijke regeling is ook noodzakelijk om uitvoering te geven aan nieuwe beleidsdoelstellingen ten aanzien van de kwaliteit van het omringende woonmilieu. Meer dan vroeger zal vestiging van bedrijfsfuncties moeten passen binnen aanvaarde uitgangspunten van milieuzonering.

Een nieuw gegeven, waarmee rekening moet worden gehouden is voorts het inmiddels door rijk en provincie geformuleerde locatiebeleid voor bedrijven, gericht op het terugdringen van automobiliteit. Het heeft zijn doorwerking op de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied en met het stellen van eisen ten aanzien van de aard van de bedrijvigheid kan het gemeentebestuur aan dat locatiebeleid uitvoering geven.

Het bestemmingsplan zal voor deze uiteenlopende doelstellingen een passende regeling moeten geven.

## 1.2 Begrenzing

Het plangebied omvat het aaneengesloten bedrijfsgebied tussen de Churchillaan met de in het verlengde daarvan liggende groenstrook, de Staalweg, de Heimanswetering en de Oude Rijn. In het zuid/westen van het plangebied aan de overkant van de Heimanswetering is bij het plangebied de locatie van de asfaltcentrale betrokken. In het zuiden van het plangebied staan enkele woon- en kantoorvilla's, waarmee dit gedeelte zich onderscheidt van het eigenlijke bedrijfsgebied.

Gekozen is voor een duidelijke en praktische begrenzing, aansluitend aan plangrenzen van aanliggende gebieden.

## 1.3 Vigerende regelingen

Voor het plangebied geldt een op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgestelde regeling: het bestemmingsplan "Ridderveld I", vastgesteld door de raad op 24 september 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 augustus 1971. De gronden waren in dat bestemmingsplan bestemd voor "Industrie". De hierbij behorende bebouwings- en gebruiksregels waren uiterst ruim geformuleerd. Nu het gebied nagenoeg geheel is ingevuld, is met het oog op het op de toekomst gericht beheer, een nauwgezette regulering gewenst.

Voor de gronden langs de Nuovaweg en Oudshoornseweg vigeert het bestemmingsplan "Oudshoornseweg" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 januari 1992, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22 september 1992). De aanwezige bebouwing is, conform het huidige gebruik, bestemd voor gemengde en woondoeleinden. Bij de nieuwe ontwikkelingen op het aanliggende industrieterrein kunnen de ruimtelijke kwaliteiten van de rivieroever met karakteristieke bebouwing een rol spelen.

Het terrein van de asfaltcentrale aan de overzijde van de Heimanswetering ligt in het bestemmingsplan Buitengebied West, vastgesteld door de raad op 22 november 1990 en goedgekeurd door GS op 9 juli 1991, onherroepelijk geworden na het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 20 augustus 1992.

# 2

## Beleidskaders

### 2.1 Europees beleid

#### 2.1.1 EG-Vogelrichtlijn

De in 1979 door de Raad van de Europese Gemeenschappen vastgestelde Vogelrichtlijn (79/43/EEG) heeft tot doel: de bescherming van het beheer van alle op het grondgebied van de Europese unie in het wild levende vogels en hun habitats. Op grond van de Vogelrichtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van Natura 2000, het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden in Europa duurzaam te beschermen. De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen naast het aanwijzen van Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden voor de vogels niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in de gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de vogelrichtlijn beschermd worden.

De minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij heeft (delen van) en rondom het plangebied niet aangewezen/aangemeld als Speciale Beschermingszone in de zin van artikel 4 van de Vogelrichtlijn. In paragraaf 4.2.3 van de Toelichting is een beschrijving van het gebied in relatie tot de in het gebied voorkomende beschermde diersoorten opgenomen.

#### 2.1.2 EG-Habitatrichtlijn

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn (92/43/EEG) is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. De richtlijn heeft betrekking op zowel de bescherming van soorten als op bescherming van gebieden. Iedere lidstaat moet op zijn grondgebied de gebieden, die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten het belangrijkste zijn, identificeren en vervolgens aanwijzen als Special Beschermingszone. Met betrekking tot deze zones worden dan juridische of contractuele maatregelen genomen of worden eventuele beheersplannen opgesteld. Doel hiervan is deze zones op langere termijn te behouden, waarbij menselijk activiteiten geïntegreerd worden vanuit een optiek van duurzame ontwikkeling. Al deze door de lidstaten aangewezen Special Beschermingszones vormen samen het netwerk van beschermde gebieden: "Natura 2000". Ook alle Speciale Beschermingszones van de Vogelrichtlijn behoren tot dit netwerk. De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen naast het aanwijzen van Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in de gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden.

De minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij heeft (delen van) en rondom het plangebied niet aangewezen/aangemeld als Speciale Beschermingszone in de zin van artikel 3 en 4 van de Habitatrichtlijn. In paragraaf 4.2.3 van de Toelichting is een beschrijving van het gebied in relatie tot de in het gebied voorkomende beschermde diersoorten opgenomen.

### *Flora- en Faunawet, Natuurbeschermingswet*

De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn, c.q. worden binnenkort in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door middel van de Flora- en Faunawet respectievelijk de Natuurbeschermingswet. De Flora- en Faunawet is met name van belang bij de soortenbescherming van planten en dieren waaronder vogels, terwijl de Natuurbeschermingswet van toepassing is in de gebieden die zijn aangewezen ten behoeve van te bescherming planten en dieren, waaronder vogels.

## **2.2 Rijksbeleid**

### **2.2.1 Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex/Vinac)**

De complete versie van de VINEX/VINAC heeft als rijkskader een planhorizon tot 2010. In dit rijkskader is Alphen aan den Rijn en omgeving gelegen in een gebied dat de hoofdfunctie verbrede plattelandontwikkeling heeft meegekregen. Alphen aan de Rijn ligt in het Groene Hart. Voor het gebied geldt een restrictief woningbouwbeleid en een beleid gericht op het voorkómen van nieuwe doorsnijdingen van het gebied met infrastructuur. Dit beleid is met name gericht op:

- toeristisch-recreatieve voorzieningen, met name doorgaande vaarroutes tussen IJsselmeer en Delta;
- behoud en versterking van bestaande natuurwaarden en natuurontwikkeling in de vorm van kerngebieden en verbindingzones;
- een duurzaam landbouwkundig gebruik;
- instandhouding van landschappelijke openheid.

De locatie Heimanswetering past in deze Vinex-visie. De ontwikkelingen in het gebied betekenen geen uitbreiding van bebouwd gebied, maar vormen ontwikkelingen op reeds tot het stedelijk gebied betrokken gronden.

### **2.2.2 Vijfde nota over de Ruimtelijke Ordening (Vijno)**

Op 15 december 2000 is de nota 'Ruimte maken, Ruimte delen', de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening door het Kabinet vastgesteld. Dit is deel 1 van de zogenaamde 'Planologische Kernbeslissing' (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid. Inspraakreacties op deel 1 van de PKB zijn gebundeld in deel 2. Mede op grond van deze reacties heeft de regering haar standpunt bepaald en dit op 28 november 2001 naar de Tweede Kamer gestuurd (deel 3). Het nieuwe kabinet zal zich hierover moeten buigen en een standpunt moeten innemen. Wanneer dit op de agenda van het nieuwe kabinet komt, daarover is nog geen duidelijkheid. Na parlementaire goedkeuring verschijnt deel 4, welke na publicatie in werking treedt. In deze nota wordt het ruimtelijk beleid geschetst voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Onderwerpen hierin zijn onder meer wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en ruimtelijk accommoderen van de economie.

### *Stellingnamebrief Minister Kamp*

In deze Stellingnamebrief is het standpunt van het nieuwe kabinet verwoord, zoals opgenomen in het Strategisch Akkoord. De Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening zal op basis van deze brief worden aangepast. Belangrijkste items zijn met name de volgende:

- Vijfde Nota wordt samengevoegd met het Tweede Structuurschema Groene Ruimte tot één Nota Ruimte;
- in het buitengebied moet op zijn minst kunnen worden gebouwd voor de eigen bevolkingsgroei, dit in tegenstelling tot Pronk die het buitengebied op slot wilde doen;

- steden moeten meer gevarieerd bouwen, zodat ze in trek blijven bij midden- en hoge steden en daarmee wordt voorkomen dat een te hoog aandeel mensen met lage inkomens en allochtonen achterblijft;
- planologische bescherming geldt alleen nog voor natuurgebieden die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet vallen. Ook zullen er rond veel minder gebieden groene contouren worden getrokken;
- de nieuwe nota rekent af met het onderscheid in Provinciale en Nationale Landschappen. Voortaan is alleen nog sprake van Nationale Landschappen, maar het aantal en het totale oppervlakte zullen beperkt blijven. Het Kabinet houdt overigens vast aan de aanpassing van de grenzen van het Nationale Landschap het Groene Hart;
- provincies bepalen in samenspraak met de gemeente het aantal woningen dat in het gebied gebouwd gaat worden. Het Rijk beoordeelt dit vervolgens.

## 2.3 Provinciaal en regionaal beleid

### 2.3.1 Streekplan

In het Streekplan Zuid-Holland Oost wordt Alphen aan den Rijn genoemd als een plaats met een opvangfunctie voor wonen en werken. Het stimuleren van de werkgelegenheid leidt hier tot een relatief sterke ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen. Vanuit de zeestreekfunctie is Alphen aan den Rijn in het Streekplan aangewezen als primair werkgelegenheidscentrum voor de Rijnstreek. Met het oog hierop zal ook een bestaand bedrijventerrein als Heimanswetering moeten kunnen inspelen op de voortdurende veranderende eisen die bedrijven aan hun accommodatie stellen.

Een duurzame bedrijfsfunctie vraagt daarvoor de nodige flexibiliteit, zowel in de ruimtelijke mogelijkheden als in de planologische regelingen. Voorkomen moet worden dat plannen reeds binnen enkele jaren moeten worden aangepast aan veranderde eisen van (potentiële) gebruikers.

Bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen dienen een milieuzonering te bevatten, waarbij bedrijven met de grootste milieuhygiënische belasting het verst van hindergevoelige (woon)gebieden worden gesitueerd. Heimanswetering is een gezonde bedrijventerrein in voormelde zin. De bedrijven met de hoogste categorie (categorie 4) liggen in het noordwesten van het plangebied het verst van gevoelige (woon)bebouwing. Zie voor een kaartje van het gezonde terrein paragraaf 5.3.

Op de streekplankaart is het gebied Heimanswetering aangeduid als "bestaand bedrijventerrein". De Heimanswetering bezit de aanduiding "belangrijke vaarverbinding", dat is een "waterweg" met een hoofdfunctie als vaarweg voor de beroeps- en/of recreatievaart en een nevenfunctie voor de waterhuishouding; daarnaast kunnen andere functies voorkomen, maar deze zijn van beperkte omvang en betekenis.

De Heimanswetering is een belangrijke route voor het scheepvaartverkeer tussen Rotterdam en Schiphol.

Het Streekplan geeft voor Alphen aan den Rijn via een nog op te stellen transitievisie Oude Rijnzone ontwikkelingsmogelijkheden in de polder Gnephoek. Het gaat dan natuurlijk om ontwikkelingen op langere termijn. Deze ontwikkelingen kunnen een grotere concentratie van woon- en werkfuncties in deze hoek van Alphen a/d Rijn tot gevolg hebben. Deze hebben weer invloed op de structuur van het plangebied Heimanswetering. Denk hierbij aan de ontsluiting over de Heimanswetering.

Bij bedrijfsterreinen streeft de provincie naar het ontwikkelen van vervoersmanagement, zoals dat is opgenomen in de Nota Vervoersmanagement + 2001. Thema's als mobiliteitsmanagement, parkeerbeleid, dynamisch verkeersmanagement, ketenmobiliteit zijn verder uitgewerkt in het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan.

Door de excentrische ligging ten opzichte van voorzieningen van openbaar vervoer, blijft er in het gebied Heimanswetering een sterke afhankelijkheid van de auto.

Het bereikbaarheidsprofiel van het gebied geeft aanleiding om grootschalige kantoorgebouwen met intensieve personeelsbezetting of voorzieningen die een groot aantal bezoekers trekken, af te wijzen.

Op C-locaties zullen slechts bedrijven worden toegestaan, waarvoor per bedrijfskavel het kantooroppervlak niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt of per bedrijfskavel het kantooroppervlak niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> is. Bedrijven met een groter kantoorgedeelte kunnen slechts worden toegelaten indien elders (op A- en B-locaties) onvoldoende capaciteit aanwezig is. Als richtlijn wordt aangehouden dat bij vestiging van bedrijven en kantoren de aard en omvang van de hiertoe strekkende bestemmingen in verhouding dienen te staan tot de schaal en het karakter van de kern. Verplaatsing en uitbreiding van lokale bedrijvigheid zal in beginsel altijd mogelijk zijn, zolang rekening wordt gehouden met schaal en karakter van de kern.

Overigens zal het locatiebeleid nauwelijks van invloed kunnen zijn op bestaande vestigingen, maar zullen vooral nieuwvestigingen op hun mobiliteitsaspecten moeten worden beoordeeld.

De regel dat verplaatsing en uitbreiding van lokale bedrijvigheid in beginsel altijd mogelijk zal zijn binnen de schaal en het karakter van de kern, geeft ruime mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van een gedifferentieerd bedrijvenbestand op Heimanswetering.

### **2.3.2 Nota Regels voor Ruimte**

De criteria voor bedrijfsvestiging op bedrijventerreinen zijn nader omschreven in de Nota Regels voor Ruimte. (Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland 8 maart 2005). Deze nota gaat er van uit dat op een bedrijventerrein bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie worden toegelaten. Daarbij moet rekening worden gehouden met lokale omstandigheden. Het bruto vloeroppervlak van bedrijfskantoren mag per bedrijf ten hoogste vijftig procent zijn van de totale bedrijfsvloeroppervlakte. Daarbij geldt een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>.

### **2.3.3 Provinciaal Economisch Beleid: Meerjarenprogramma 2002 – 2006**

In Zuid-Holland tekent zich een fluwelen revolutie af in de economische structuur. In de jaren negentig heeft de provincie de dynamiek en de kracht van de economie in Zuid-Holland in kaart gebracht en gekeken welke uitdagingen er waren om én economische groei te bewerkstelligen én een leefbare samenleving voor de toekomst te garanderen. Deze verkenningen hebben onder meer geleid tot een Provinciaal Economische Visie met een looptijd van 2001 tot 2010 en een Meerjarenprogramma voor de periode 2002-2006. Daarnaast heeft de provincie het onderzoeksinstituut Nyfer van de universiteit Nijenrode gevraagd de economie in Zuid-Holland tegen het licht te houden. Dit onderzoek heeft geresulteerd in de Economische Monitor Zuid-Holland 2002, getiteld: Dynamiek in de Delta.

#### *De Regio Rijn- en Bollenstreek*

Deze regio ligt op het scharnierpunt van de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden: de Leidse agglomeratie, de Duin- en Bollenstreek en de Rijnstreek. Traditioneel is de regio sterk in sierteelt, voedings- en genotmiddelenindustrie, chemie, handel en diensten. Van toenemend belang zijn de kennisintensieve clusters met diverse kenniscentra, zoals de Universiteit Leiden, het Sciencepark Leiden en de ruimtevaartindustrie rond ESA-ESTEC in Noordwijk. In de

Duin- en Bollenstreek zijn toerisme en bollenteelt overheersend. In de Rijstreek handel, logistiek en boomteelt.

Speerpunten uit de Provinciaal Economische Visie voor de regio Rijn- en Bollenstreek, met name van belang voor Alphen aan den Rijn zijn:

- benutten van de strategische positie in de Randstad en de uitstraling van Schiphol met betrekking tot internationaal georiënteerde bedrijven in de kantorencorridor;
- inspelen op de behoefte aan differentiatie in de vraag naar kantoorruimte;
- meer aandacht voor kwalitatieve, duurzame aspecten bedrijventerreinontwikkeling;
- stimulering voortvarende ontwikkeling van nieuw bedrijventerreinen, met daarbij aandacht voor een duurzame ontwikkeling;
- samen met de regio verkennen van mogelijkheden voor bedrijvigheid op nieuwe toekomstige locaties;
- starten van studies naar de benutting van de uitstraling van Schiphol door de opvang van luchthaven- en transportasgeoriënteerde bedrijvigheid;
- bevorderen van de samenwerking tussen onderwijs en bedrijven.

#### *Organiseren van een gezamenlijke aanpak van de uitdagingen*

De initiatieven waaraan de provincie in het bijzonder een bijdrage wil leveren, die in het kader van de gewenste economische ontwikkeling in kaart zijn gebracht, worden in het Meerjarenprogramma Economie uitgewerkt.

Voor de Rijn- en Bollenstreek betekent dit met name:

1. stimuleren van de regionale kennisclusters, stimuleren van ontwikkeling in detailhandel en leisure;
2. zorgen voor voldoende planologische ruimte voor economische ontwikkeling en stimuleren van Duurzaam Economisch Ruimtegebruik alsmede ruimtelijke accommodatie van milieuhinderlijke bedrijven;
3. provinciaal innovatiebeleid en
4. economische vitaliteit van het Groene Hart.

Met de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd dat het bestaande bedrijventerrein wordt gehandhaafd. Het betreft een gezoneerd bedrijventerrein waar bedrijven tot en met categorie vier van de VNG brochure Bedrijven- en Milieuzonering een plaats vinden. Daarmee is vastgelegd dat voor milieuhinderlijke bedrijven ruimtelijke accommodatie aanwezig is. Voor een kaartje van het gezoneerd terrein zie paragraaf 5.3.

#### **2.3.4 Provinciaal Milieubeleidsplan**

Het Beleidsplan Milieu en Water (BMW) luidt een nieuwe fase van het milieu- en waterbeleid in. De afgelopen 25 jaar was de aandacht vooral gericht op het saneren en beheren van milieu- en waterproblemen. De kwaliteit van de bodem, van het water en van de lucht is verbeterd. Naast het opruimen en beheersen van problemen gaat de aandacht in het BMW uit naar het verduurzamen van toekomstige ontwikkelingen. De provincie stelt zich tot doel om in ruimtelijke en economische planprocessen vroegtijdig aandacht te vragen voor de milieu- en waterkwaliteit. In het stedelijk gebied wordt de aandacht met name gevestigd op het verbeteren van de kwaliteit van de directe leefomgeving. Voor het bestemmingsplan Heimanswetering is met het Provinciaal milieubeleidsplan rekening gehouden door vroegtijdig milieu- en waterkwaliteit voor het nieuwe woongebied op het [REDACTED]-terrein te betrekken. Voor het hele gebied is de watertoets uitgevoerd. Daarbij is naast waterkwantiteit ook waterkwaliteit getoetst.

### **2.3.5 Handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijke Ordening**

In juli is het nieuwe besluit Luchtkwaliteit van kracht geworden. Implementatie van de EU-dochterrichtlijn luchtkwaliteit houdt in dat er nieuwe grenswaarden gelden voor NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide), fijn stof, SO<sub>2</sub> (zwaveldioxide) en lood en dat de rapportage en planvormingverplichtingen worden geactualiseerd. Die grenswaarden moeten per 2010 worden bereikt. Voor SO<sub>2</sub> en lood vormt dat in ons land geen probleem. Voor NO<sub>2</sub> en fijn stof daarentegen is er nog een grote beleidsinspanning nodig. De discussie spitste zich in Nederland dan ook toe op de normen voor NO<sub>2</sub> en fijn stof, waarbij de nadruk op NO<sub>2</sub> lag, omdat de fijn stofproblematiek nog zoveel onzekerheden kent en dat de normen een "moving target" zijn. De problemen spitsen zich toe op drukke (snelweg) situaties, met name in de provincies Noord- en Zuid Holland.

Inmiddels is er nog een geschikt programma om de luchtkwaliteit te onderzoeken. De nieuwe versie van het rekenmodel CAR II, waarmee getoetst kan worden aan de nieuwe normen, is 2002 beschikbaar geworden. In paragraaf 5.4 "Luchtkwaliteit" zijn de resultaten van het onderzoek in het kader van de richtlijn opgenomen.

### **2.3.6 Regionaal Verkeers- en Vervoerplan Rijn- en Bollenstreek (RVVP)**

In het RVVP wordt een integrale aanpak voorgestaan om de groei van het autogebruik te verminderen. De groei van het autogebruik in de regio zorgt voor zulke problemen dat de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en het milieu in belangrijke stedelijke gebieden in gevaar komt. Om deze problematiek beheersbaar te houden wordt voorgesteld de positie van het openbaar vervoer en het fietsverkeer te verbeteren.

### **2.3.7 Regiovisie Ruimtelijke Ontwikkeling Rijnstreek+ (januari 2002)**

De regio Rijnstreek wordt gevormd door de gemeenten Alphen aan den Rijn, Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude en Ter Aar. Deze gemeenten werken samen in het intergemeentelijk samenwerkingsverband Rijnstreekberaad. Als gevolg van de deelname van de gemeente Bodegraven aan de opstelling van de regionale visie is het plangebied vergroot, dit is aangeduid als Rijnstreek+.

In 2002 is door voornoemde gemeenten in samenwerking met Royal Haskoning een regiovisie Ruimtelijke Ontwikkeling Rijnstreek+ neergelegd die strategische keuzen bevat voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling op regionaal niveau. Om inzicht te krijgen in de complexe werkelijkheid, en deze helder uiteen te kunnen zetten, is de ruimtelijk-functionele opbouw van het plangebied uiteengelegd in drie verschillende lagen, conform de lagenbenadering. Uit de lagenbenadering zijn positieve en negatieve karakteristieken afgeleid, evenals kansen en bedreigingen. Uit de lagenbenadering zijn zes thema's naar voren gekomen, die gezien de regionale ambities en discussiepunten, een zeer belangrijke rol spelen bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de rijnstreek+. Op basis van de analyse zijn vier kernopgaven voor de toekomst geformuleerd, waar deze regiovisie zich op richt: De toekomst van het Landelijk Gebied, de rol van Alphen aan den Rijn, de ontwikkeling van de Oude Rijnzone en de ontwikkeling van de Aar- en Amstelzone. Voor het bestemmingsplan "Heimanswetering" is van deze vier kernopgaven met name van belang de rol van Alphen aan den Rijn en de ontwikkeling van de Oude Rijnzone.

#### *De rol van Alphen aan den Rijn*

De regionale betekenis van Alphen aan den Rijn is thans divers en ook enigszins diffuus van aard. Enerzijds is er de uitgesproken ambitie om Alphen te versterken als regionaal verzorgende vitale en complete stad. Als zodanig heeft de gemeente een belangrijk overlooph functie voor die inwoners en bedrijven uit omliggende gemeenten, die door het restrictieve beleid van het Groene Hart in hun eigen gemeente niet meer vooruit kunnen. Anderzijds blijkt dat Alphen aan den Rijn als motor van de regio moet concurreren met andere grote gemeenten.

Alphen aan den Rijn wil de rol van regionale opvangstad ook in de toekomst blijven vervullen, zonder daarbij zelf als stad qua inwonertal sterk te groeien. De vitaliteit van Alphen moet ook in de toekomst versterkt worden. Om met de regio niet geïsoleerd te raken als gevolg van de ligging in het Groene Hart is een duurzaam goede aansluiting op het infrastructurele netwerk van de stedenring essentieel. Op infrastructureel gebied heeft Alphen aan den Rijn nu al een lokaal probleem; om verstikking van het interne wegennet en huidige milieuoverlast in de stad te voorkomen is een zogenaamde "kleine bypass" voor autoverkeer door de Gnephoek (tussen de Burgemeester Bruinsslot-singel en de Vennootsweg) noodzakelijk.

de Willem de Zwijgerlaan, de Prinses Irenelaan, de Eikenlaan, de Prins Bernhardlaan en de Hoorn kunnen worden ontlast en de bedrijventerreinen aan de westzijde van de stad kan worden ontsloten wanneer deze kleine bypass zou worden aangelegd. Zekerheid over de aanleg is op dit moment nog niet aanwezig, doch de mogelijkheid voor aanleg, indien bijvoorbeeld ontwikkelingen in de Gnephoek dit nodig maken, is in dit bestemmingsplan opgenomen. Op het gebied van openbaar vervoer zet Alphen aan den Rijn in op verbetering van de kwaliteit.

#### *Kernopgave de Oude Rijnzone*

Verschillende ontwikkelingen in de Oude Rijnzone, waartoe de gemeenten Alphen aan den Rijn, Bodegraven en Rijnwoude behoren hebben geleid tot een afname van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de aanwezigheid van met elkaar conflicterende functies. De visie voor de Oude Rijnzone richt zich dan ook op:

- het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in de Oude Rijnzone;
- het verbeteren van het functioneren van de verschillende naast elkaar gelegen functies: het naast elkaar voorkomen van woonfuncties, (milieuhinderlijke) werkfuncties en intensief gebruikte infrastructuur leidt tot veel onderlinge hinder en beperking van ontwikkelingsmogelijkheden;
- het aangeven van de ontwikkelingsmogelijkheden: de Oude Rijnzone vormt de zoekrichting voor de regionale opgave ten aanzien van bedrijvenontwikkeling en woningbouw.

Het bestemmingsplan Heimanswetering past goed in deze regiovisie en de invulling van de Oude Rijnzone. Een op de situatie toegesneden juridische regeling in de voorschriften in combinatie met de plankaart van het bestemmingsplan Heimanswetering zorgt er voor dat het naast elkaar voorkomen van woonfuncties, (milieuhinderlijke) werkfuncties en intensief gebruikte infrastructuur niet leidt tot veel onderlinge hinder en beperking van ontwikkelingsmogelijkheden. Een gedeelte van het bestemmingsplan betreft invulling van het [REDACTED]-terrein met woningbouw. De kwaliteit van het hele gebied is met deze invulling van het [REDACTED] terrein vergroot en past goed in de kernopgave voor de Oude Rijnzone.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Gemeentelijk Milieubeleidsplan (GMP)

#### *Inleiding*

Het GMP2 heeft gelopen van 1998 tot en met 2001. Op 22 december 2005 is het GMP3 vastgesteld. In het milieubeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn staan twee begrippen centraal: leefbaarheid en duurzaamheid.

#### *Context*

##### GMP3

De begrippen leefbaarheid en duurzaamheid werkt het GMP3 uit in de volgende thema's:

1. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling
2. Bedrijven en externe veiligheid
3. Energie en klimaat
4. Afval
5. Water
6. Bodem
7. Aantasting van de leefomgeving
8. Biodiversiteit en natuur
9. Gezondheid

Een aantal milieuthema's heeft een relatie met dit bestemmingsplan. Ze komen elders in deze toelichting aan de orde. Denk hierbij onder meer aan externe veiligheid, water en bodem. Andere thema's kunnen bij dit bestemmingsplan niet of nauwelijks een rol spelen. Dit komt omdat Heimanswetering een bestaand bedrijventerrein is. Daardoor zijn de mogelijkheden tot ingrijpende herstructureringen beperkt.

### 2.4.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

Door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn is in december 2000 de Structuurvisie Verkeer en Vervoer vastgesteld. Samen met het actieplan dat op basis van de structuurvisie wordt opgesteld vormt dit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP). In de structuurvisie is een integrale visie beschreven voor de wijze waarop de externe en de interne bereikbaarheid van Alphen aan den Rijn in de komende tien jaar zo goed mogelijk gewaarborgd blijft en de wijze waarop Duurzaam Veilig Verkeer op het Alphense wegennet gestalte wordt gegeven.

Zonder beleidswijziging zullen tot 2010 binnen Alphen aan den Rijn de knelpunten in aantal en omvang toenemen. De mobiliteitstoename wordt vooral veroorzaakt door de sterke ruimtelijke en economische ontwikkeling van Alphen aan den Rijn in de komende tien jaar. De knelpunten worden onder andere veroorzaakt door tekortkomingen in het voorzieningenniveau voor de vervoerwijzen openbaar vervoer en fiets.

Om belangrijke bestemmingen in Alphen aan den Rijn goed bereikbaar te houden en leefbaarheid en verkeersveiligheid te kunnen blijven waarborgen, moet het autoverkeer in goede banen worden geleid en moet waar mogelijk de groei van het autobezit beperkt worden. Prioriteit heeft de bereikbaarheid van het centrum (Hoge en Lage Zijde) en de bedrijventerreinen. Instrumenten die worden ingezet zijn:

- a. een betere benutting van de fiets op korte afstanden;
- b. een intensiever gebruik van het openbaar vervoer op langere afstanden;
- c. een goede geleiding van herkomst- en bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer;
- d. een goede geleiding van het intern autoverkeer op hoofdwegen.

Met name het voornoemde punt d is voor het bestemmingsplan Heimanswetering van belang. Bij dit punt d vermeldt de structuurvisie van het GVVP: De Willem de Zwijgerlaan, de Prinses Irenelaan, de Eikenlaan, de Prins Bernhardlaan en de Hoorn worden ontlast door aanleg van een nieuwe verbindingsweg, de zogenoemde kleine bypass Gnephoek tussen de Burgemeester Bruinsslotsingel en de Vennootsweg. De bedrijventerreinen aan de westzijde van de stad worden hiermee in noordelijke richting beter ontsloten. De verbinding maakt ontwikkeling van bedrijvigheid langs de noordoever van de Oude Rijn mogelijk. De Prinses Irenelaan en de Eikenlaan in Alphen-west krijgen in dat geval primair een woonfunctie, de verkeersfunctie van de Willem de Zwijgerlaan en de Hoorn worden beperkt.

Naast mobiliteitsmaatregelen dient het wegennet duurzaam veilig te worden ingericht door functie, inrichting en gebruik van de wegen goed op elkaar af te stemmen.

### **2.4.3 Handhaving**

De gemeente Alphen aan den Rijn geeft met haar integrale handhavingsbeleid richting aan de uitvoering van toezicht en handhaving binnen haar gemeentegrenzen. Het handhavingsbeleid betreft toezicht en handhaving van onder andere de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het handhavingsbeleid is door het college vastgesteld. Dit beleid wordt jaarlijks vertaald in een handhavings(uitvoerings)programma. Hiermee wordt duidelijk hoe de doelen uit het beleid zijn vertaald en dat de gemeente niet handhaaft-om-het-handhaven.

Het gemeentelijke handhavingsbeleid beschrijft de algemene uitgangspunten die Alphen aan den Rijn stelt voor handhaving. In dit bestemmingsplan wordt daarom verwezen naar dit integrale beleid en de jaarlijkse handhavingprogramma's. In deze paragraaf staan de belangrijkste elementen uit het gemeentebrede handhavingsbeleid weergegeven.

Toezicht en handhaving hebben mede tot doel dat wetten, regels, vergunningen en normen worden nageleefd. Het werkterrein van de gemeentelijke handhaving is dermate omvangrijk dat teneinde effectief en verantwoord te handelen, beleid ten aanzien van de handhaving nodig is. Het handhavingsbeleid geeft een richtinggevend kader voor toezicht en handhaving van bestemmingsplannen. Het handhavingsbeleid is openbaar en zal waar mogelijk actief uitgedragen worden door de gemeente. Hierdoor weten burgers, inrichtingen en andere gebruikers van Alphen aan den Rijn hoe de gemeente de handhaving heeft georganiseerd en hoe zij optreedt tegen overtreders van gestelde regels.

De uitvoering van toezicht en handhaving vindt plaats op basis van (bestuurlijk) vastgestelde prioriteiten die planmatig, programmatisch, meetbaar en uitvoerbaar zijn. De uitgangspunten die Alphen aan den Rijn aan de uitvoering stelt zijn:

1. Scheiding vergunningverlening en handhaving;
2. Integrale handhaving;
3. Handhaving is gericht op naleefgedrag;
4. Gestelde regels moeten gehandhaafd worden;
5. Programmatisch handhaven;
6. Handhaving vindt plaats volgens vastgestelde strategieën en werkwijzen;
7. Gedogen is uitzondering (gekwalificeerd gedogen).

Om prioriteiten te stellen in de hoeveelheid handhavingstaken zijn de volgende zes weegfactoren belangrijk voor de gemeente Alphen aan den Rijn:

1. Duurzaamheid, natuur en milieu;
2. Gevolgen moeilijk omkeerbaar / onevenredige kosten / financieel risico;
3. Maatschappelijk belang / leefomgeving;

4. Overlast / hinder en klachten;
5. Risico op persoonlijk letsel / veiligheid;
6. Risico voor de volksgezondheid.

Bij toezicht en handhaving in dit bestemmingsplan zijn primair afdelingen van de gemeente betrokken. Dat zijn de afdeling Stadsbeheer (unit Toezicht en handhaving Openbaar Gebied, THOG) en de afdeling Ruimtebeheer (unit Inspectie). De werkzaamheden betreffen:

1. Toezicht en handhaving in het openbaargebied;
2. Handhaven van de bestaande gebouwde situatie;
3. Het voeren van bouwtoezicht tijdens nieuwe ontwikkeling en bouwwerkzaamheden.

# 3

## Het plangebied

### 3.1 Ligging in groter verband

Het bedrijventerrein vormt de afsluitende rand van de bebouwde kom, met aan de noord- en oostzijde de woonwijken van Alphen-Noord.

Naar het westen toe, aan de overzijde van de Heimanswetering, strekt zich de polder Gnephoek uit, een open gebied, dat deel uitmaakt van een groter weidegebied richting Leiderdorp en Hoogmade. De Heimanswetering mondt uit in de Oude Rijn, van oudsher een belangrijke transportroute voor verkeer te water. Naar het noorden toe geeft de Heimanswetering verbinding met de Ringvaart Haarlemmermeer. Met de Gouwe maakt dit traject deel uit van de scheepvaartroute Rotterdam-Amsterdam. Lange tijd was dit een belangrijke route voor dieseltransport richting Schiphol. Inmiddels is hiervoor een pijpleiding aangelegd. In het bestemmingsplan behoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met deze bijzondere transportfunctie van de waterweg. Op dit moment vindt nog wel transport van kerosine plaats. Het gaat hier niet om vervoer van gevaarlijke stoffen, maar om vervoer van brandbare vloeistoffen. De kans (per jaar), dat een groep van personen van een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval met de vervoerde dieselolie is mede gezien het hoge vlampunt van dieselolie, echter zeer klein.

De Heimanswetering is ingedeeld in klasse IV volgens de internationale CEMT-klasse-indeling. Dit houdt in dat de vaarweg in ieder geval toegankelijk is voor schepen met een lengte van maximaal 80 m en een breedte tot 9,5 m. Tevens behoort de Heimanswetering tot de zogenaamde "staande mast"-route voor de recreatievaart (masthoogte 7 m).

Het plangebied is slechts via het lokale wegennet ontsloten. De belangrijkste ontsluitingsroute is de Kalkovenweg-Koperweg-Churchillaan, die via de Burgemeester Bruinslotsingel aansluit op het stedelijk hoofdwegenstelsel. Van hieruit is het interlokale wegennet bereikbaar: de N 207 richting Gouda en Nieuw-Vennep (A 4) en de rijksweg richting Bodegraven en Leiden N 11.

De directe begrenzing van het bedrijventerrein aan woonwijken en de daaruit voortvloeiende belasting van het wegenstelsel door bedrijfsverkeer stellen randvoorwaarden aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de gevestigde bedrijven.

Het huidige gebruik van de polder Gnephoek vormt vooralsnog geen belemmering voor een verdere bedrijfsontwikkeling op Heimanswetering. Wel kunnen landschappelijke overwegingen (open weidegebied) een rol spelen.

Op langere termijn zijn ontwikkelingen in de polder de Gnephoek denkbaar, maar hieromtrent staat nog niets vast. In het vigerende streekplan worden ontwikkelingsrichtingen genoemd ten behoeve van woningbouw, bedrijventerrein en eventueel slibstort. Over de aard en de omvang van het programma bestaat nog geen duidelijkheid. Bij de ontwikkeling zal onder meer rekening moeten worden gehouden met de reeds bestaande bedrijvigheid langs de Oude Rijn en Heimanswetering. Om verstikking van het interne wegennet en huidige milieuoverlast in de stad bij invulling van de Gnephoek te voorkomen is een zogenaamde "bypass Gnephoek" voor autoverkeer door de Gnephoek (tussen de Burgemeester Bruinsslotsingel en de Vennootsweg) noodzakelijk. Door aanleg van deze bypass worden de Willem de Zwijgerlaan, de Prinses Irenelaan, de Eikenlaan, de Prins Bernhardlaan en de Hoorn ontlast en de bedrijventerreinen aan de westzijde van de stad ontsloten. Hiertoe is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijvenbestemming zonder bebouwing te wijzigen in een verkeersbestemming.

### 3.2 Functies en bebouwing

De gronden in het plangebied zijn, voor zover het betreft het huidige bedrijfsgedeelte, volledig uitgegeven en voor zeer uiteenlopende bedrijfsfuncties in gebruik. Er zijn enkele grotere bedrijfsvestigingen, waaronder een betoncentrale aan de Staalweg. Met name aan de oostzijde van de Kalkovenweg bevindt zich een groot aantal kleinschalige bedrijfsvestigingen. Het [REDACTED] terrein ten noorden van de (denkbeeldig) doorgetrokken Burgemeester Bruinsslotsingel ligt momenteel braak. Plannen voor bedrijfsbebouwing zijn in ontwikkeling. De grond is inmiddels door de gemeente verkocht. In het bestemmingsplan is een bedrijfsbestemming opgenomen tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten conform de VNG-brochure Bedrijven- en Milieuzonering versie 2001. Een hogere categorie dan categorie 2 van deze brochure is uitgesloten voor nieuwvestiging in dit gebied in verband met de opgenomen woonbestemming op het [REDACTED] terrein. Een bedrijf geschaald in categorie 2 van de VNG brochure mag niet op minder dan 50 m van de betreffende woonbebouwing gevestigd worden.

Het gebied bezit een monofunctionele opzet. Er is nauwelijks sprake van enige menging van functies, met uitzondering van de villa's in het zuiden van het plangebied aan de Oudshoornse weg. Voor enkele van deze villa's is een gemengde bestemming opgenomen, waarin de functies maatschappelijke, sociale en culturele instellingen, dienstverlening en horeca (lichte categorie) mogelijk zijn. Een bijzondere functie wordt gevormd door de agrarische school aan de Kalkovenweg. Deze heeft de bestemming "Educatieve Doeleinden" gekregen. Er is geen reden om op dit moment een ruimere bestemming op te nemen als bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen, omdat de school niet voornemens is van deze locatie in de planperiode (tien jaar) te zullen vertrekken.

De wegenstructuur is eenvoudig: Kalkovenweg - Churchilllaan vormen de centrale ontsluitingsas, waarop met korte, doodlopende zijwegen (IJzer-, Zink-, Bronsweg) wordt aangeakt. In het profiel van de centrale ontsluitingsas is een groenstructuur herkenbaar (bermen met hoge boombeplanting). Voor het overige is geen groenstructuur in het openbare gebied aanwezig. Aan de oostzijde wordt het plangebied door middel van een groenzone als buffer afgescheiden van de aangrenzende woonbuurt.

De oever van de Heimanswetering is voor het overgrote deel particulier terrein. Op enkele plaatsen bevindt zich een loswal. Slechts bij de Staalweg en de Koperweg is de oever vanaf het openbare gebied direct bereikbaar. Langs de oever van de Oude Rijn bevinden zich enkele karakteristieke (voormalige) woonhuizen. Zij zijn op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Zij bevinden zich in een zodanige staat van onderhoud, dat op korte termijn actie gewenst is om een definitief verval tegen te gaan.

De aanwezige bedrijvigheid varieert van industriële, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven tot vestigingen voor uiteenlopende opslagdoeleinden, waaronder winterstalling voor kermisbedrijven. Er zijn opvallend veel automobielbedrijven op Heimanswetering gevestigd. Zij veroorzaken veel verkeersbewegingen. Een volledig overzicht van de aanwezige bedrijfsfuncties wordt gegeven in bijlage 1 van de toelichting, "Bedrijvenlijst".

De kwaliteit van de aanwezige bedrijfsbebouwing varieert al naar gelang de ouderdom, maar is als geheel redelijk te noemen. Op veel plaatsen hebben modernisering plaatsgevonden. Met name langs Kalkovenweg en Koperweg is een zekere dynamiek zichtbaar. Maar het beeld waarmee Heimanswetering zich hier toont is nog uiterst wisselend: van moderne en representatieve bedrijfsbebouwing tot minder aansprekende loodsen en open terreinen voor opslagdoeleinden.

In het gebied is een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Zij liggen vooral in het gedeelte oostelijk van de Kalkovenweg.

Een bijzondere woonfunctie wordt gevormd door de woonwagens van kermisbedrijven. Deze "bedrijfswoningen" worden slechts een deel van het jaar als zodanig gebruikt om te overwinteren. Zij staan overigens op een permanente standplaats.

Gezien de ligging in een voornamelijk woonomgeving en de daarbij behorende ontsluiting, zal de bedrijvigheid het lokale niveau niet moeten overstijgen. Een grotere regionale functie zal veel en andersoortig verkeer aantrekken. Dit vormt een zware belasting voor het bestaande stedelijke gebied en is uit dien hoofde ongewenst.

### 3.3 Bedrijventerrein en werkgelegenheid

Heimanswetering is één van de vele collectieve bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn die met elkaar zorgen voor een veelzijdig gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid voor de plaatselijke en regionale beroepsbevolking.

Alphen aan den Rijn ontleent daaraan een belangrijke positie voor de economische ontwikkeling van de regio.

Van de ruim 27.365 arbeidsplaatsen in Alphen aan den Rijn zijn er ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan ruim 6.100 op de bedrijventerreinen gesitueerd. Het zwaartepunt ligt daarbij binnen de categorie "handel". Daarnaast is een groei gaande in de categorie "zakelijke dienstverlening".

In 2003 beschikte Alphen aan den Rijn over ruim 335 ha bruto-bedrijventerrein, terwijl nog een omvangrijk areaal in voorbereiding was. De aanwezige bruto-voorraad komt overeen met een netto-oppervlakte van zo'n 235 ha. Hiervan was in 2001 213,8 ha uitgegeven en in gebruik.

Het volledig uitgegeven terrein Heimanswetering meet een bruto-oppervlakte van 33 ha, overeenkomend met 27 ha netto. De netto-bruto verhouding van 1 : 1,2 is aanzienlijk kleiner dan die welke op meer modern ingerichte terreinen gangbaar is. Voor alle Alphenense terreinen tezamen geldt een netto-brutoverhouding van 1 : 1,4. Het gebied Heimanswetering omvat dus relatief veel uitgegeven bedrijventerrein.

| Bedrijfsterrein     | Wijk                      | netto oppervlak | nog uitgeefbaar |           |
|---------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------|
|                     |                           | ha              | ha              | %         |
| Heimanswetering     | Oudshoorn                 | 27,0            | -               | 0         |
| Molenwetering       | Kerk en Zanen             | 72,6            | 6,5             | 9         |
| Rijnhaven           | Hoorn                     | 65,4            | -               | 0         |
| Hoorn-West          | Hoorn                     | 19,0            | 9,6             | 51        |
| De Schans / De Vork | Hoge Zijde/ Kerk en Zanen | 29,8            | 12,0            | 40        |
| <b>Totaal</b>       |                           | <b>213,8</b>    | <b>28,1</b>     | <b>13</b> |

bron: afdeling Economische- en Grondzaken

Het aantal werkzame personen op Heimanswetering bedroeg in 2003: 1102. Het overgrote deel hiervan (610 personen of 86%) werkte in de categorieën industrie, handel en zakelijke dienstverlening.

*Vestigingen en werkzame personen industrieterrein Heimanswetering per maart 2002*

|                                                                            | vestigingen | totaal<br>werkzame<br>pers. | waarvan:<br>mannen | waarvan:<br>vrouwen | waarvan:<br>fulltime |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| Landbouw, jacht en bosbouw                                                 | 1           | 2                           | 2                  | 0                   | 2                    |
| Industrie                                                                  | 10          | 259                         | 238                | 21                  | 257                  |
| Bouwnijverheid                                                             | 7           | 186                         | 176                | 10                  | 185                  |
| Handel en Reparatie                                                        | 24          | 211                         | 154                | 57                  | 202                  |
| Horeca                                                                     | 1           | 4                           | 1                  | 3                   | 4                    |
| Vervoer, opslag en communicatie                                            | 5           | 203                         | 148                | 55                  | 131                  |
| Financiële instellingen                                                    | 2           | 119                         | 81                 | 38                  | 119                  |
| Verhuur/handel onroerend goed, roerende zaken en zakelijke dienstverlening | 6           | 39                          | 21                 | 18                  | 39                   |
| Onderwijs                                                                  | 1           | 41                          | 27                 | 14                  | 33                   |
| Gezondheids- en welzijnszorg                                               | 1           | 1                           | 0                  | 1                   | 1                    |
| Milieudienstverlening, cultuur, recreatie en overige diensten              | 9           | 37                          | 28                 | 9                   | 35                   |
| <b>Totaal</b>                                                              | <b>67</b>   | <b>1102</b>                 | <b>876</b>         | <b>226</b>          | <b>1008</b>          |

*Probleemanalyse Oude Rijnzone*

De provincie Zuid-Holland, de gemeenten Leiden, Zoeterwoude, Rijnwoude, Alphen aan den Rijn en Bodegraven en de Kamer van Koophandel Rijnland hebben gezamenlijk de intentie vastgelegd om tot regionale (her)ontwikkeling en ruimtelijke (her)inrichting over te gaan. Eind 2002 hebben deze partijen hier formeel een bestuursovereenkomst voor getekend. Het doel is om te komen tot een verbetering van de kwaliteit en tot een duurzame ontwikkeling van het gebied van de Oude Rijnzone (zie ook beschrijving in paragraaf 2.3.7 inzake de regiovisie). Daarnaast wordt ernaar gestreefd om samenhang te brengen in het geheel van ontwikkelingen in het gebied van de Oude Rijnzone. De oprichting van een Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM) voor dit gebied wordt als één van de mogelijke middelen beschouwd om deze doelstellingen te bereiken. Door Ecorys-Kolpron te Rotterdam is in dit verband een probleemanalyse voor de Oude Rijnzone gemaakt.

Al sinds het begin van de jaren 90 – zo meldt voormelde probleemanalyse – heeft de gehele Oude Rijnzone te maken met een slinkende voorraad aan bedrijventerreinen. Op 1 januari 2002 was er nog 42 ha beschikbaar voor uitgifte, waarvan 23 ha direct uitgeefbaar. De grootste bedrijfsterreinvorraad is te vinden in Alphen aan den Rijn (22 ha direct uitgeefbaar). Oorzaken voor een gebrek aan ruimte voor bedrijven zijn, zo blijkt uit het rapport van Ecorys-Kolpron:

- *restrictief ruimtelijk beleid*: er is sprake van een dilemma met conflicterende ruimteclaims. Het groene hart dient groen te blijven, maar er is wel ruimte nodig voor bedrijven. Dit zijn tegengestelde belangen. Groen is tot nu toe het uitgangspunt in de streekplannen, vandaar ook een restrictief ruimtelijk beleid;
- *verdampen m2 bedrijventerrein*: dit komt doordat ruimte op locaties die planologisch als bedrijventerrein zijn bestempeld wordt ingevuld door andere functies;
- *functieverandering oude werklocaties* in vooral woningenbouw, waardoor de aanleg van nieuwe terreinen niet altijd winst maar ook compensatie betekent.

Met name punt twee en drie zijn aan de orde bij het terrein Heimanswetering. Dit beschikbare terrein, dat planologisch als bedrijventerrein is bestempeld, wordt ingericht als woningbouwlocatie. Een deel van de opbrengsten van de ontwikkeling als woongebied zal ten goede komen aan de verplaatsing van de Asfaltcentrale, waarmee een veel milieuhinder voor de omgeving zal worden weggenomen. Niettemin betekent dit dat een deel van het terrein – zo'n 5,4 ha – niet als bedrijventerrein kan worden ingericht. Compensatie van het deel van Heimanswetering kan worden gevonden op de in de nabije toekomst in te richten "Steekterweggebied", ten oosten van Alphen aan den Rijn. Een visie op het Steekterweggebied wordt op dit moment ontwikkeld.

Het gaat om in totaal zo'n 20 ha bedrijventerrein. Ook de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerreinlocatie in de Gnephhoek voorziet in compensatie voor Heimanswetering. De ontwikkeling van de Gnephhoek zal plaatsvinden nadat een duidelijke visie op het Steekterweggebied is ontwikkeld. Daarnaast wordt in het kader van het Stadshartproject een grootschalige kantorenlocatie ontwikkeld in Alphen. Dit biedt ruimte voor kantoren naast de reeds bestaande kantorenlocaties Stadhoudersplein, Thorbeckeplein en Eindhovenlaan.

### 3.4 Gebiedsvisie

Binnen het plangebied is een aantal ontwikkelingen opgenomen. Deze sterk met elkaar samenhangende ontwikkelingen worden met name mogelijk gemaakt door de verplaatsing van de asfaltcentrale [REDACTED] vanuit de Gnephhoek naar een locatie buiten Alphen aan den Rijn.

De Asfaltcentrale van [REDACTED], die was gevestigd in de Gnephhoek, vormde lang een bron van grote milieuhinder. De centrale is per 31 december 2004 verplaatst naar een locatie buiten de gemeente. Door deze verplaatsing is er een groot milieuprobleem opgelost en is een mogelijkheid ontstaan om op het terrein van de voormalige dakpannenfabriek [REDACTED] circa 250 woningen te bouwen. Projectontwikkelaar Amvest heeft in nauw overleg tussen met het architectenbureau Atelier PRO en de gemeente een "stedenbouwkundig schetsplan" en een Programma van Eisen ontwikkeld voor het woningbouwproject van Amvest op het voormalige terrein van de dakpannenfabriek [REDACTED] (zie hierna onder Locatie [REDACTED]).

#### 3.4.1. Locatie [REDACTED]

Binnen de morfologische opbouw van Alphen aan den Rijn is de locatie redelijk geïsoleerd gesitueerd. Het gebied wordt begrensd door de Oude Rijn, de Heimanswetering, in het noorden door een mogelijke verlegging van de Burgemeester Bruins Slotsingel en door de Churchillaan. Ten zuiden van het plangebied en langs de Oude Rijn zijn er drie bestaande rijksmonumenten en één gemeentelijk monument.

Deze sterke en bijzondere randen van het gebied hebben de ruimtelijke structuur van het plan sterk bepaald. Belangrijke uitgangspunten voor het plan zijn:

- de aansluiting van het nieuwe ensemble op de bestaande morfologie van de stad
- het materialiseren van de randen van het plangebied in harmonie met een interne structuur

##### Aansluiten van het nieuwe ensemble op de bestaande morfologie van de stad

Het nieuwe ensemble zal een eigen karakter hebben, gevormd door een duidelijke ruimtelijke structuur. Vanwege de 'hoek-situatie' van het gebied wordt het nieuwe ensemble voornamelijk door middel van de randen op het bestaande stedelijke weefsel aangesloten. Deze randen in de vorm van zichtlijnen worden gematerialiseerd door middel van markante elementen: de bestaande villa's langs de Oude Rijn en een hoogbebouwing langs de verlengde Burgemeester Bruins Slotsingel. Een ander middel om het gebied te 'verankeren' is het doortrekken van het bestaande fietspad. Als verankerd element dient dit fietspad een bijzonder profiel te hebben.

##### Materialiseren van de randen van het plangebied in harmonie met een interne structuur

In essentie wordt het plan gevormd door een centrale ruimte als centrale as richting Avifauna met bebouwing eromheen. Deze bebouwing wordt verder ingekaderd door vier randen, namelijk: een strook bijzondere bebouwing langs de Heimanswetering, de bestaande villa's langs de Oude Rijn, bebouwing met geluidsafschermingsfunctie langs de Burgemeester Bruins Slotsingel en bebouwing langs de Churchillaan. De gehele fragmenten worden verankerd aan het bestaande stedelijke weefsel door middel van zichtlijnen en verknopingen. Het water speelt een rol als structurerend element.

### **De centrale ruimte als organisator**

Deze ruimte vormt het structurerende element. Om deze ruimte te materialiseren, dient aandacht geschonken te worden aan de centrale inrichting en de begrenzing van deze ruimtes in relatie met de omliggende gebouwen. Ook de zichtlijnen die deze ruimte markeren, moeten duidelijk zijn. Deze kunnen met bouwmassa geaccentueerd worden.

### **De bebouwing langs de centrale ruimte**

De directe omliggende bebouwing dient gedifferentieerd te worden van de tegenover liggende bebouwing. Het thema 'wonen aan het park' moet hierbij richtlijn zijn. De beëindiging van deze begrensde bebouwing van de centrale ruimte moet geaccentueerd worden.

### **Bebouwing langs de Burgemeester Bruins Slotsingel**

De bebouwing heeft een gebogen vorm die het toekomstige tracé van de BBS volgt. De strook kan geaccentueerd worden door middel van variaties in de hoogte van de bebouwing. De oplossingen voor parkeermogelijkheden moeten geïntegreerd worden in de inrichting van BBS. In deze strook kunnen zichtlijnen van de centrale ruimte opgenomen worden.

### **Bebouwing langs de Churchilllaan**

Voor de bebouwing aan de rand Churchilllaan dienen andere vormen gebruikt te worden dan voor de strook langs de centrale ruimte.

Speciale aandacht dient gegeven te worden aan de achterzijde van het blok, opdat er geen muur van bergingen en garages aan de interne straat komt te staan. De kwaliteit van het straatbeeld dient hierbij goed gematerialiseerd te worden. De woningen moeten voldoende afstand houden van de Churchilllaan.

### **Bebouwing langs Heimanswetering**

De randbebouwing langs de oevers van Heimanswetering heeft een open karakter. Voor deze openheid is het van groot belang zichtlijnen vanuit de interne straat te creëren. Daarvoor zal de bebouwing eveneens een gecentreerde massa moeten zijn met vrije ruimte eromheen waardoor het mogelijk is om doorzichten richting het water vanuit de wijk te creëren. De bebouwing moet zowel kwaliteit geven aan de waterzijde van Heimanswetering als aan het straatbeeld.

### **Andere Bebouwing**

Deze bebouwing wordt gevormd door de stroken 'achter' de bebouwing langs de centrale ruimte. De ene strook is gesitueerd tegenover de vrije kavels langs Heimanswetering. Deze bebouwing moet qua vorm en hoogte niet concurreren met de tegenoverliggende bebouwing van de vrije kavels. Ook moet deze bebouwing het straatbeeld kwalitatief materialiseren. Parkeergelegenheid, groen en straatmeubilair moeten opgenomen worden in dit straatbeeld. De tweede strook is gesitueerd tegenover de achterkant van de bebouwing langs de Churchilllaan. De typologie mag hetzelfde zijn als de typologie van de bovengenoemde strook. Er moet veel aandacht gegeven worden aan de achterkant van de strook langs de Churchilllaan opdat de strook woningen niet uitkijkt op een blinde muur. Er moet aandacht worden geschonken aan het straatbeeld.

### **Bebouwing langs de Oude Rijn**

Uitgangspunt bij het stedenbouwkundig ontwerp is het behoud van de bestaande monumentale bebouwing langs de Oude Rijn. De bestaande villa's hebben een heel duidelijke relatie met de Oude Rijn. Het front van de gebouwen zal nadrukkelijk gericht moeten zijn op de Oude Rijn. Maar ook de situering aan de nieuwe ontsluitingsweg aan de andere zijde van de villa's vraagt om een gerichtheid naar deze zijde.

Door de geprojecteerde buurtontsluitingsweg vanaf de Churchilllaan komt de strook met monumentale villa's in een andere, verbeterde stedenbouwkundige context te staan. Maar ook door de centrale groene en blauwe zone (met aan weerszijden bebouwing) die in het stedenbouwkundig plan is opgenomen en die tot in de strook langs de Oude Rijn wordt doorgezet, ontstaat er een inbedding van deze strook in een groter geheel.

### **Water en groen**

Het wateroppervlak moet tussen 8 en 10 % zijn. Hierdoor speelt water een belangrijke rol. Het water is voornamelijk in de centrale ruimte geconcentreerd en langs de hoge bebouwing langs de BBS.

Het groen versterkt de centrale ruimte en in een tweede fase van het plan zal het groen worden doorgetrokken tot aan de Oude Rijn.

#### **3.4.2. Locatie asfaltcentrale**

De locatie waar de asfaltcentrale tot 31 december 2004 was gevestigd, zal worden herontwikkeld voor bedrijvigheid. Omdat op de locatie [REDACTED] is gelegen op zo'n 45 m van de locatie asfaltcentrale wordt hierop "lichte" bedrijvigheid toegestaan tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage bij toelichting en voorschriften). De inrichting van het gebied is nog niet geheel in beeld. Wel zijn de uitgangspunten bekend, waaronder de bebouwingsdichtheid van 70% en de maximaal toelaatbare milieucategorie van bedrijven. Deze zijn opgenomen in een uitwerkingsbevoegdheid voor het gebied. Alvorens tot bebouwing en aanleg kan worden overgegaan, maken burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan voor het betreffende gebied.

#### **3.4.3. Locatie [REDACTED] terrein en doorgetrokken BBS**

Daarnaast wordt het terrein tegenover het [REDACTED]-terrein, het zgn. [REDACTED] terrein uitgegeven voor bedrijvigheid. Deze locatie ligt op iets meer dan 50 m afstand van de nieuw te bouwen woningen op het [REDACTED] terrein en van reeds bestaande woningen aan de Wielingen ten oosten van het plangebied. Op deze locatie kunnen dan ook bedrijven in maximaal categorie 2 worden toegestaan, waarin een minimumafstand tot gevoelige objecten zoals woningen 30 m bedraagt. Het gebied wordt van het [REDACTED] terrein gescheiden door de doorgetrokken Burgemeester Bruinsslotsingel (BBS), althans, deze BBS kan worden doorgetrokken en de bestemming verkeersdoeleinden krijgen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het belang van het doortrekken van deze BBS is met name gelegen in de toekomstige ontwikkeling in de Gnephoek. Het Streekplan Zuid-Holland Oost dat momenteel in ontwikkeling is, zal moeten uitwijzen hoe groot deze ontwikkeling en van welke aard deze zal zijn. Waarschijnlijk zal dit gebied worden ontwikkeld als regionaal bedrijventerrein. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft prioriteit gegeven aan het ontwikkelen van een visie op het Steekterweggebied ten oosten van Alphen. Een definitieve visie op de Gnephoek wacht waarop.

Het doortrekken van de BBS biedt tevens mogelijkheden om, in het talud die de BBS over het water van de Heimanswetering moet leiden, parkeergelegenheid en lichte bedrijvigheid te creëren (in maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) in de vorm van kleine bedrijvenunits. Hiermee wordt de anders "loze" ruimte onder het talud benut. Dit intensieve ruimtegebruik past binnen ruimtelijke beleid van Rijk, waaronder de 5<sup>e</sup> nota op de Ruimtelijke Ordening.

#### **3.4.4. Locatie Oudshoornseweg**

Het verdwijnen van de dakpannenfabriek [REDACTED], biedt in het zuiden van het plangebied ook de mogelijkheid om de strook met karakteristieke en monumentale panden, uitkijkend op de Oude Rijn, op te waarderen. De Rijksmonumenten worden grondig gerestaureerd en verbouwd tot een aantal appartementen. Het gebied kan worden vervolmaakt en een verbinding krijgen met het [REDACTED]-terrein door de Groenstrook in het centrale gedeelte van het [REDACTED]-terrein te laten doorlopen door het gebied Oudshoornseweg tot aan de Oude Rijn.

Bovendien kunnen in het gebied twee panden worden toegevoegd. Deze panden kunnen – in aansluiting op de bestaande panden – de functie van wonen krijgen. Deze *upgrading* van het gebied kan na toepassing door burgemeester en wethouders van de wijzigingsbevoegdheid die in het plan voor dit gebied is opgenomen.

# 4

## Onderzoeken

In dit hoofdstuk komen de uitkomsten en de resultaten van voor nieuwe ontwikkelingen van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken aan de orde. In paragraaf 4.1 komen de milieuonderzoeken aan de orde zoals bodemonderzoek, conclusies uit het akoestisch onderzoek, externe veiligheid en luchtkwaliteit. In paragraaf 4.2 komen de niet-milieuonderzoeken aan de orde die van belang zijn voor de nieuwe ontwikkelingen op Heimanswetering.

### 4.1 Milieuonderzoeken

#### 4.1.1 Geluidhinder

In en nabij het plangebied bevinden zich verschillende geluidsbronnen waarmee ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) bij de opstelling van dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden: wegverkeer en industrie.

##### 4.1.1.1 Wegverkeerslawaaï

###### *Uitgangspunten*

Ten behoeve van het bestemmingsplan Heimanswetering is onderzoek verricht naar de geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer op de belangrijkste wegen, teneinde de mogelijkheden voor woningbouw in het plangebied nader te kunnen bepalen. In het bijzonder is de geluidsbelasting van de Burgemeester Bruinsslotsingel, Churchillaan, Oudshoornseweg en de Kalkovenweg in het geding. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

###### *Normstelling*

Alle wegen in het plangebied hebben ingevolge de Wet geluidhinder een zone, waarbinnen geluidgevoelige functies geen hogere grenswaarde mogen ontvangen dan in de wet is aangegeven.

De breedte van de zone bedraagt:

|                    |                       | Aanwezige weg | Nieuwe weg |
|--------------------|-----------------------|---------------|------------|
| Aanwezige woningen | Voorkeursgrenswaarde  | 55            | 50         |
|                    | Max. stedelijk gebied | 70            | 65         |
|                    | Max. binnenwaarde     | 45            | 35         |
| Nieuwe woningen    | Voorkeursgrenswaarde  | 50            | 50         |
|                    | Max. stedelijk gebied | 65 (70)       | 60         |
|                    | Max. binnenwaarde     | 35            | 35         |

(70) vervangende nieuwbouw

###### *Intensiteiten*

Voor het plangebied is een verkeersprognose voor het jaar 2015 opgesteld. Er is rekening gehouden met een autonome groei van het autoverkeer. In het volgende overzicht is nog geen rekening gehouden met een mogelijke stedelijke ontwikkeling in de Gnephoek en de verkeerseffecten daarvan binnen het bestemmingsplan, omdat deze vermoedelijk pas in een later stadium zullen plaatsvinden.

De verkeersprognose 2015 is als volgt:

| Wegvak            | Etmaalintensiteit<br>(mvt/etm) | Verdeling<br>dag - nacht | Vrachaandeel<br>aandeel - zwaar | Snelh. - verharding |
|-------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| 1a. Kalkovenweg   | 6.800                          | 6.5% - 0.85%             | 9% - 50%                        | 50 asfalt           |
| 1b. Kakovenweg    | 7.800                          | 6.5% - 0.85%             | 16% - 50%                       | 50 asfalt           |
| 1c. Kalkovenweg   | 8.800                          | 6.5% - 0.85%             | 16% - 50%                       | 50 asfalt           |
| 2. IJzerweg       | 2.600                          | 6.5% - 0.85%             | 9% - 50%                        | 50 asfalt           |
| 3. Koperweg       | 10.400                         | 6.5% - 0.85%             | 16% - 50%                       | 50 asfalt           |
| 4a. Churchilllaan | 12.400                         | 6.5% - 0.85%             | 16% - 50%                       | 50 asfalt           |
| 4b. Churchilllaan | 10.100                         | 6.5% - 0.85%             | 15% - 55%                       | 50 asfalt           |
| 5. Oudshoornseweg | 9.000                          | 6.5% - 0.85%             | 15% - 55%                       | 50 asfalt           |
| 6. Hoorn          | 18.200                         | 6.5% - 0.85%             | 11% - 50%                       | 50 asfalt           |

- 1a. gedeelte tussen Staalweg en IJzerweg
- 1b. gedeelte tussen IJzerweg en Zinkweg
- 1c. gedeelte tussen Zinkweg en Koperweg
- 4a. gedeelte tussen Koperweg en BBS
- 4b. gedeelte tussen BBS en Oudshoornseweg

Ook de Bronsweg, Zinkweg en zijwegen van de Kalkovenweg en de beugelweg van de Koperweg zijn in principe zoneplichtig. De verkeersintensiteiten op deze wegvakken zijn laag. Afhankelijk van het aantal bedrijven dat wordt ontsloten bedraagt de intensiteit maximaal 400 mvt/etm.

Hierdoor kunnen deze wegen op grond van artikel 74 worden uitgezonderd van een geluidszone. De geluidsbelasting zal naar verwachting op 10 m uit het hart van de dichtst bij gelegen rijstrook de waarde van 50 dB(A) niet overschrijden.

#### Terrein

Door de bedrijfsbestemming die op het voormalige terrein was gevestigd, te wijzigen in een woonbestemming ontstaat een nieuwe situatie volgens de wet Geluidhinder.

Voor dit terrein zijn 2 mogelijk situatie onderzocht:

1. de huidige situatie, waarbij de Oudshoornseweg en Churchilllaan de ontsluitingswegen zijn;
2. een toekomstige situatie met een doortrekking van de Burgemeester Bruinsslotsingel.

De toekomstige situatie is afhankelijk van een aantal factoren, zoals de doortrekking van de Burgemeester Bruinsslotsingel, de ontwikkelingen in de Gnephoek en de daarvoor benodigde streek- en bestemmingsplanherzieningen. Gelet op de onzekerheid van deze ontwikkelingen wordt zowel de huidige als de toekomstige situatie maatgevend gesteld.

In het geval van een nieuwe woningbouwlocatie langs bestaande wegen bedragen de grenswaarden:

- voorkeursgrenswaarde 50 dB(A);
- maximale ontheffingsmogelijkheid 65 dB(A);

In het geval van dat de woningen en de weg nieuw zijn bedraagt de maximale grenswaarde 60 dB(A).

Ontheffing kan door Gedeputeerde Staten worden verleend indien het om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële redenen niet mogelijk is om door het treffen van maatregelen aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen en de situatie aan een van onderstaande criteria voldoet:

- de weg vervult een noodzakelijk verkeers- en vervoersfunctie;
- de nieuwe woningen vullen een open gat tussen bestaande bebouwing;
- de nieuwe woningen zorgen voor een effectieve geluidsafscherming voor achterliggende bebouwing, in aantal minimaal de helft van het aantal woningen voor ontheffing.

De twee situaties zijn berekend met behulp van standaardrekenmethode II. Dit akoestisch onderzoek "Voormalig [REDACTED]-terrein te Alphen aan den Rijn" is uitgevoerd door Goudappel Coffeng (juli 2003).

#### Situatie 1 – handhaving huidige wegnnet

Het verkeer maakt in deze situatie gebruik van de Oudshoornseweg en Churchilllaan. Deze situatie is maatgevend voor de oost- en zuidzijde van het [REDACTED]-terrein. De geluidsbelastingen ten gevolge van de Oudshoornseweg en Churchilllaan overschrijden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

| <i>Wegvak</i>  | <i>Geluidsbel. (zonder maatregelen)</i> | <i>Geluidsbelas. (na maatregelen)</i> |
|----------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| Oudshoornseweg | max. 63 dB(A)                           | max. 55 dB(A)                         |
| Churchilllaan  | max. 63 dB(A)                           | max. 59 dB(A)                         |

De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen langs een bestaande weg van 65 dB(A) wordt niet overschreden.

De woningen langs de zijde van de Churchilllaan hebben een afschermende werking voor achterliggende woningen. Enkele woningen aan de zijde van de Oudshoornseweg vullen een open gat tussen bestaande woningen. Voor de overige woningen in het plangebied kunnen op grond van een algemene ontheffing een waarde van 55 dB(A) worden toegestaan.

De Oudshoornseweg en Churchilllaan worden voorzien van een geluidreducerend wegdek. Voor woningen, die dichtbij de weg worden gerealiseerd, dienen aanvullende afschermende maatregelen getroffen te worden, waardoor de waarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat op het hooggelegen gedeelte van de Oudshoornseweg nabij 's Molenaarsbrug over een beperkte lengte een scherm van 2 m hoog de geluidsbelastingen beperkt tot een waarde lager dan 55 dB(A).

Voor de nieuwe woningen langs de Churchilllaan en Oudshoornseweg dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

Het bebouwen van het [REDACTED] terrein heeft een effect op de geluidsbelasting op de bestaande woningen Groenord langs de Churchilllaan. Dit effect bestaat uit een toename van reflectie van geluid tegen de nieuwe woningen en een groei van het autoverkeer. De toename bedraagt maximaal 2,54 dB(A), uitgaande van normaal asfalt. Voor de Oudshoornseweg bedraagt de toename maximaal 2 dB(A)..

Langs de Oudshoornseweg bedraagt ter plaatse van de zuidzijde van de oprit naar van 's Molenaarsbrug de toename maximaal 2 dB(A)

Door toepassing van een geluidreducerend wegdek (Microflex) zal de geluidsbelasting met circa 4 dB(A) afnemen. Er zal geen sprake zijn van een toename, waardoor er geen sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

## Situatie 2 – doortrekken Burgemeester Bruinsslotsingel

Door het vervallen van de ontsluitingsfunctie van de Churchilllaan zuid en Oudshoornseweg en het herinrichten tot 30 km straten zijn deze wegen niet meer zoneplichtig. Het verkeer maakt in deze situatie gebruik van de doorgetrokken Burgemeester Bruinsslotsingel (BBS).

| Wegvak | Etmaal intensiteit | Verdeling |       | Vrachaandeel |       | Snelheid. verharding          |
|--------|--------------------|-----------|-------|--------------|-------|-------------------------------|
|        |                    | dag       | nacht | aandeel      | zwaar |                               |
| bypass | 26.240             | 64%       | 0,9%  | 10%          | 30%   | 50 km/u asfalt of stil asfalt |

Deze situatie is maatgevend voor de noordzijde van het [REDACTED]-terrein.  
De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van de BBS bedraagt 60 dB(A). De maximale ontheffingswaarde van 60 dB(A) wordt niet overschreden.  
Voor de nieuwe woningen langs de doorgetrokken BBS dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

### Berekening volgens Standaardrekenmethode I (2002)

| Wegvak            | Kalkovenweg   |          |               |          |               |          |
|-------------------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
| Waarneempunt      | a             | b        | C             | D        | e             | f        |
| Etmaalintensiteit | 6.800 mvt/etm |          | 7.800 mvt/etm |          | 8.600 mvt/etm |          |
| Jaar              | 2015          |          | 2015          |          | 2015          |          |
| Gem. daguur       | 6,5%          |          | 6,5%          |          | 6,5%          |          |
| Gem. nachtuur     | 0,5%          |          | 0,85%         |          | 0,85%         |          |
| Aandeel vracht    | 16%           |          | 16%           |          | 16%           |          |
| Aandeel Zwaar     | 50%           |          | 50%           |          | 50%           |          |
| Snelheid          | 50 km/u       |          | 50 km/u       |          | 50 km/u       |          |
| Wegdek            | DAB           |          | DAB           |          | DAB           |          |
| Waarneemhoogte    | 4,5           | 4,5      | 4,5           | 4,5      | 4,5           | 4,5      |
| Weghoogte         | 0,0           | 0,0      | 0,0           | 0,0      | 0,0           | 0,0      |
| Afstand           | 75            | 32       | 99            | 42       | 105           | 45       |
| Bodemfactor       | 0,25          | 0,25     | 0,25          | 0,25     | 0,25          | 0,25     |
| Reflectiefactor   | 0,75          | 0,75     | 0,75          | 0,75     | 0,75          | 0,75     |
| Laeq              | 55,47         | 60,31    | 55,41         | 60,46    | 55,47         | 60,49    |
| Laeq afgerond     | 55            | 60       | 55            | 60       | 55            | 60       |
| Aftrek art. 103   | 5             | 5        | 5             | 5        | 5             | 5        |
| Geluidsbelasting  | 50 dB(A)      | 55 dB(A) | 50 dB(A)      | 55 dB(A) | 50 dB(A)      | 55 dB(A) |

| Wegvak            | IJzerweg     |          | Koperweg       |          | Churchillaan   |          |
|-------------------|--------------|----------|----------------|----------|----------------|----------|
| Waarneempunt      | a            | b        | c              | d        | e              | f        |
| Etmaalintensiteit | 2600 mvt/etm |          | 10.400 mvt/etm |          | 12.600 mvt/etm |          |
| Jaar              | 2015         |          | 2015           |          | 2015           |          |
| Gem. daguur       | 6,5%         |          | 6,5%           |          | 6,5%           |          |
| Gem. nachtuur     | 0,83%        |          | 0,85%          |          | 0,85%          |          |
| Aandeel vracht    | 16%          |          | 16%            |          | 16%            |          |
| Aandeel Zwaar     | 50%          |          | 50%            |          | 50%            |          |
| Snelheid          | 50 km/u      |          | 50 km/u        |          | 50 km/u        |          |
| Wegdek            | DAB          |          | DAB            |          | DAB            |          |
| Waarneemhoogte    | 4,5          | 4,5      | 4,5            | 4,5      | 4,5            | 4,5      |
| Weghoogte         | 0,0          | 0,0      | 0,0            | 0,0      | 0,0            | 0,0      |
| Afstand           | 36           | 14       | 120            | 53       | 135            | 60       |
| Bodemfactor       | 0,25         | 0,25     | 0,25           | 0,25     | 0,25           | 0,25     |
| Reflectiefactor   | 0,75         | 0,75     | 0,75           | 0,75     | 0,75           | 0,75     |
| Laeq              | 55,40        | 60,21    | 55,45          | 60,39    | 55,47          | 60,43    |
| Laeq afgerond     | 55           | 60       | 55             | 60       | 55             | 60       |
| Aftrek art 103    | 5            | 5        | 5              | 5        | 5              | 5        |
| Geluidsbelasting  | 50 dB(A)     | 55 dB(A) | 50 dB(A)       | 55 dB(A) | 50 dB(A)       | 55 dB(A) |

| Wegvak            | Oudshoornseweg |          | Churchillaan   |          | Hoorn          |          |
|-------------------|----------------|----------|----------------|----------|----------------|----------|
| Waarneempunt      | a              | b        | c              | d        | e              | F        |
|                   |                |          |                |          |                |          |
| Etmaalintensiteit | 9.000 mvt/etm  |          | 10.100 mvt/etm |          | 18.200 mvt/etm |          |
| Jaar              | 2015           |          | 2015           |          | 2015           |          |
| Gem. daguur       | 6,5%           |          | 6,5%           |          | 6,5%           |          |
| Gem. nachtuur     | 1,06%          |          | 1,07%          |          | 1,0%           |          |
| Aandeel vracht    | 16%            |          | 16%            |          | 11%            |          |
| Aandeel Zwaar     | 55%            |          | 55%            |          | 55%            |          |
| Snelheid          | 50 km/u        |          | 50 km/u        |          | 50 km/u        |          |
| Wegdek            | DAB            |          | DAB            |          | DAB            |          |
| Waarneemhoogte    | 4,5            | 4,5      | 4,5            | 4,5      | 4,5            | 4,5      |
| Weghoogte         | 0,0            | 0,0      | 0,0            | 0,0      | 0,0            | 0,0      |
| Afstand           | 136            | 60       | 105            | 45       | 148            | 66       |
| Bodemfactor       | 0,25           | 0,25     | 0,25           | 0,25     | 0,25           | 0,25     |
| Reflectiefactor   | 0,75           | 0,75     | 0,75           | 0,75     | 0,75           | 0,75     |
| Laeq              | 55,47          | 60,48    | 55,44          | 60,47    | 55,48          | 60,47    |
| Laeq afgerond     | 55             | 60       | 55             | 60       | 55             | 60       |
| Aftrek art 103    | 5              | 5        | 5              | 5        | 5              | 5        |
| Geluidsbelasting  | 50 dB(A)       | 55 dB(A) | 50 dB(A)       | 55 dB(A) | 50 dB(A)       | 55 dB(A) |

#### 4.1.1.2 Industrielawaai Heimanswetering

##### 1. Gezoned industrieterrein

Het bedrijventerrein kent een milieuzonering (indeling van bedrijven naar zwaartecategorie) met een concentratie van de zwaarste bedrijfsfuncties aan de noordzijde van het bedrijventerrein, de locatie die het dichtst gelegen is bij de Staalweg. Ten oosten en zuiden daarvan worden de lichtere bedrijfsactiviteiten gesitueerd waardoor ook de geluidseffecten buiten het bedrijventerrein in de richting van het nieuwe woongebied worden beperkt. Het gezonde terrein is hiernaast op kaart aangegeven. Het omvat mede de agrarische school in het noordoosten van het plangebied. De grens van het gezonde bedrijventerrein is aangepast aan de nieuwe ontwikkelingen op het ■■■■■-terrein. Dit terrein valt niet meer binnen de het gezonde bedrijventerrein. De aanpassing van de omvang van het gezonde bedrijven vindt plaats bij het paraplubestemmingsplan Geluidszone bedrijventerrein Heimanswetering.

Het geluid van alle bedrijven samen op een gezonde industrieterrein dient volgens de Wet geluidhinder binnen de vastgestelde zonegrens en maximaal toelaatbare geluidsbelastingen bij woningen te blijven. Om kort te zijn wordt verder verwezen naar het paraplubestemmingsplan Geluidszone bedrijventerrein Heimanswetering.

#### 4.1.2 Bodemverontreiniging

In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang om inzicht te hebben in de kwaliteit van de bodem, zodat kan worden beoordeeld of deze geschikt is of kan worden gemaakt voor de beoogde bestemming. Om dat inzicht te verkrijgen in de bodemkwaliteit is in deze paragraaf een overzicht gemaakt van de beschikbare bodemkwaliteit op basis van bekende bodemonderzoeken en archiefinventarisaties zoals deze bekend waren in mei 2003.

Binnen het plangebied is vanuit verschillende bronnen informatie beschikbaar over de bodemkwaliteit.

De beschikbare gegevens zijn gerangschikt per adres. Per adres is aangegeven of het een mogelijk voor bodemverontreiniging verdachte locatie betreft en of bodemonderzoek is uitgevoerd op de locaties. Tevens zijn de conclusies en eventuele noodzakelijk vervolgacties aangegeven.

Indien een adres niet voorkomt in de lijst dan is er geen bodemonderzoek van dit adres bekend en betreft het geen locatie die voor bodemverontreiniging verdacht is. Dit sluit echter niet uit dat er bodemverontreiniging aanwezig is op het de betreffende adres. Om dit uit te sluiten zal er op deze locatie nog bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Dit zal gebeuren wanneer de mogelijkheid zich daartoe voordoet, bijvoorbeeld wanneer een aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend.

Vervolgens is een paragraaf gewijd aan de achtergrondkwaliteit van de bodem in het plangebied. De achtergrondkwaliteit is met name van belang voor de mogelijkheden van grondverzet. Daarnaast speelt de achtergrondkwaliteit een rol bij de uitvoering van eventuele saneringen.

Op een aantal locaties is bodemverontreiniging geconstateerd. Deze locaties zijn bij de Provincie Zuid-Holland aangemeld in het kader van de Wet Bodembescherming.

##### 4.1.2.1. Locaties met risico op bodemverontreiniging (deels onderzocht)

In het gebied zijn bedrijven gevestigd of gevestigd geweest, waar activiteiten hebben plaatsgevonden met een zeker risico op bodemverontreiniging. In tabel 1 zijn de adressen aangegeven van die locaties die potentieel verdacht zijn voor bodemverontreiniging. Tot deze activiteiten behoort onder andere het ondergronds opslaan en, in een aantal gevallen afleveren van aardolieproducten. In een aparte kolom is aangegeven of op de locatie een tank aanwezig is of is geweest.

Voor sommige adressen in onderstaande tabel is een bodemonderzoek aanwezig. De informatie over bodemonderzoeken en vervolgacties is opgenomen in Tabel 2.

Tabel 1

| Adres          | Potentieel verdachte activiteit        | Tank(s) aanwezig (geweest) | Bodemonderzoek bekend (zie tabel 2) |
|----------------|----------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Bronsweg 6     |                                        | Ja                         | Ja                                  |
| Bronsweg 8     |                                        | Ja                         |                                     |
| Bronsweg 10    | Opslag, overslag en verwerking metalen | Ja                         | Ja                                  |
| Kalkovenweg 1  | Groepsvervoer- en touringcarbedrijf    |                            |                                     |
| Kalkovenweg 5a |                                        | Ja                         | Ja                                  |
| Kalkovenweg 7  | benzineservicestation                  | Ja                         | Ja                                  |

|                |                                         |    |    |
|----------------|-----------------------------------------|----|----|
| Kalkovenweg 9  | Woonbotenwerf                           |    |    |
| Kalkovenweg 13 | Pompen- en compressorenfabriek          | Ja | Ja |
| Kalkovenweg 15 |                                         | Ja | Ja |
| Kalkovenweg 16 |                                         | Ja |    |
| Kalkovenweg 17 | Benzinepompiinstallatie (eigen gebruik) | Ja | Ja |
| Kalkovenweg 22 |                                         | Ja | Ja |
| Kalkovenweg 23 |                                         | Ja |    |

| Adres              | Potentieel verdachte activiteit             | Tank(s) aanwezig (geweest) | Bodemonderzoek bekend (zie tabel 2) |
|--------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Kalkovenweg 24     | Benzineservicestation                       | Ja                         | Ja                                  |
| Kalkovenweg 30     | Autoreparatiebedrijf                        |                            |                                     |
| Kalkovenweg 42     | Metaalconstructiebedrijf                    | Ja                         | Ja                                  |
| Kalkovenweg 48     |                                             | Ja                         | Ja                                  |
| Kalkovenweg 52     | Pompen- en compressorenfabriek              |                            | Ja                                  |
| Kalkovenweg 58     | Ketel- en radiatorenfabrieken               |                            |                                     |
| Koperweg 1         |                                             | Ja                         | Ja                                  |
| Koperweg 2         | Benzineservicestation                       | Ja                         | Ja                                  |
| Koperweg 3         | Woonbotenwerf                               | Ja                         | Ja                                  |
| Koperweg 6         |                                             | Ja                         |                                     |
| Koperweg 7         | jachtwerf (nieuwbouw- en reparatie na 1945) | Ja                         | Ja                                  |
| Koperweg 8         |                                             | Ja                         | Ja                                  |
| Koperweg 11        |                                             | Ja                         | Ja                                  |
| Koperweg 13        | Transportbedrijf                            |                            | Ja                                  |
| Koperweg 31        | autospuitsbedrijf (geen plaatwerkerij)      |                            |                                     |
| 's Molenaarsweg 53 | bitumineus wegenbouwmateriaalfabriek        |                            | Ja                                  |
| Staalweg 4         |                                             | Ja                         | Ja                                  |

#### 4.1.2.2. Onderzochte locaties

In onderstaande tabel is aangegeven van welke locaties (adressen) bodeminformatie beschikbaar is.

Tabel 2

| Locatienaam                                 | Beschikbare bodemonderzoekrapportages                                                                                                 | Conclusie                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bezembinder(Dijkslootpad, noord, nv oevers) | Verkennd bodemonderzoek in verband met civieltechnisch werk uitgevoerd in 1999                                                        | Geen verontreiniging aangetroffen. Locatie geschikt voor bestemming.                                                          |
| Bronsweg 6                                  | Ondergrondse tank gesaneerd in 1995. Verkennd onderzoek in het kader van bouwvergunning uitgevoerd in 2001                            | Verontreiniging met chroom aangetroffen. Nader bodemonderzoek uitvoeren.                                                      |
| Bronsweg 10                                 | Onderzoek in het kader van de Wet Milieubeheer uitgevoerd in 1996                                                                     | Licht verontreinigt, locatie is geschikt voor bestemming.                                                                     |
| Churchillaan 3(dakpannen fabriek)           | Wbb-locatie- ZH04840086/ZH04840033                                                                                                    | Locatie is gesaneerd en bevindt zich in de zorgfase                                                                           |
| Kalkovenweg 3 c,d (parkeerterrein)          | Verkennd onderzoek in het kader van een bouwvergunning, uitgevoerd in 1996                                                            | Ophooglaag is matig verontreinigd. Locatie is geschikt bevonden voor huidige bestemming.                                      |
| Kalkovenweg 5                               | Verkennd onderzoek in het kader van de bouwvergunning uitgevoerd in 2001 en aanvullend onderzoek in verband met een ondergrondse tank | Licht verontreinigt, locatie is geschikt voor bestemming.                                                                     |
| Kalkovenweg 5a, b en c                      | Verkennd onderzoek in het kader van een transactie uitgevoerd 2002                                                                    | Geen verontreiniging aangetroffen in bodem. Matige verontreiniging met olie in grondwater. Beperkt nader onderzoek uitvoeren. |

| Locatiennaam                                                                                                | Beschikbare bodemonderzoekrapportages                                                                                                                                                                                                          | Conclusie                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kalkovenweg 5D                                                                                              | Verkennd onderzoek in het kader van de transactie uitgevoerd in 2000                                                                                                                                                                           | Licht verhoogde concentratie minerale olie aangetroffen mogelijk gerelateerd aan verontreiniging op kalkovenweg. Beperkt nader bodemonderzoek wordt aanbevolen. |
| Kalkovenweg 7                                                                                               | Nul onderzoek in het kader van bouwvergunning uitgevoerd in 1993                                                                                                                                                                               | Locatie gedeeltelijk gesaneerd ivm tank. Overig deel locatie is licht verontreinigd, geschikt voor bedrijfsbestemming                                           |
| Kalkovenweg 15, 17                                                                                          | Verkennd onderzoek en nader onderzoek in het kader van een transactie uitgevoerd in 1996 en verkennd onderzoek in verband met de aanvraag van een bouwvergunning. Kalkovenweg 15 (voormalig garagebedrijf) behoort tot wbb-locatie ZH048400042 | Grond en grondwater verontreinigd met benzineproducten. Locatie is gesaneerd en bevindt zich in de zorgfase                                                     |
| Kalkovenweg 22-24                                                                                           | Verkennde onderzoek i.v.m. calamiteit (olie lekkage). In verband met een transactie is een saneringsplan opgesteld                                                                                                                             | Locatie Kalkovenweg 22 is gesaneerd                                                                                                                             |
| Kalkovenweg 38                                                                                              | Verkennd uitgevoerd 1998                                                                                                                                                                                                                       | Locatie is geschikt voor bestemming                                                                                                                             |
| Kalkovenweg 42                                                                                              | Inventariserend onderzoek in 1996                                                                                                                                                                                                              | Geen verontreiniging aangetroffen                                                                                                                               |
| Kalkovenweg 46 (groenstrook)                                                                                | Verkennd onderzoek in het kader van een transactie uitgevoerd 1997                                                                                                                                                                             | Locatie is geschikt voor bestemming                                                                                                                             |
| Kalkovenweg 48 (50)                                                                                         | Inventariserend onderzoek en nader onderzoek/nul situatie uitgevoerd in 1996 in het kader van actie Boot                                                                                                                                       | Grond en grondwater zijn sterk verontreinigd met minerale olie en tetrachlooretheen                                                                             |
| Kalkovenweg 56 (groenstrook)                                                                                | Verkennd onderzoek in het kader van een transactie uitgevoerd 1997                                                                                                                                                                             | Locatie is geschikt voor bestemming                                                                                                                             |
| Kalkovenweg 69                                                                                              | Onderzoek in het kader van Bsb-actie uitgevoerd in 1999                                                                                                                                                                                        | Geen verontreiniging aangetroffen                                                                                                                               |
| Koperweg (Ioswal)                                                                                           | Verkennd onderzoek in het kader van een bouwvergunning uitgevoerd 1999                                                                                                                                                                         | Licht verontreinigd, geschikt voor bedrijfsbestemming                                                                                                           |
| Koperweg 1                                                                                                  | Nader onderzoek uitgevoerd in 1995                                                                                                                                                                                                             | Grond en grondwater zijn sterk verontreinigd met minerale olie                                                                                                  |
| Koperweg 2                                                                                                  | Onderzoek in verband met ondergrondse tank (BOOT) uitgevoerd in 1996                                                                                                                                                                           | Geen verontreiniging aangetroffen bij tank                                                                                                                      |
| Koperweg 3                                                                                                  | Inventariserend onderzoek uitgevoerd in het kader van een bouwvergunning 1993                                                                                                                                                                  | Bovengrond licht verontreinigt, geschikt voor bedrijfsbestemming, ondergrond is niet onderzocht.                                                                |
| Koperweg 3 - 5                                                                                              | Nader onderzoek naar aanleiding van eerder onderzoek uitgevoerd in 1998                                                                                                                                                                        | Ondergrond en grondwater sterk verontreinigd met minerale olie                                                                                                  |
| Koperweg 6                                                                                                  | Beperkt onderzoek in verband met ondergrondse tank (BOOT) uitgevoerd in 1996                                                                                                                                                                   | Geen verontreiniging aangetroffen bij tank                                                                                                                      |
| Koperweg 7                                                                                                  | Verkennd onderzoek in het kader van een milieuvergunning. Behoort tot wbb-locatie ZH048400103.                                                                                                                                                 | Grondwater verontreinigt met minerale olie. Verharding met puin en slakken. Moet worden gesaneerd                                                               |
| Koperweg 8                                                                                                  | Onderzoek in verband met ondergrondse tank (BOOT) uitgevoerd in 1996                                                                                                                                                                           | Ondergrondse tank is verwijderd                                                                                                                                 |
| Koperweg 13                                                                                                 | Verkennd onderzoek in het kader van een transactie uitgevoerd 1989                                                                                                                                                                             | Geen verontreiniging aangetroffen.                                                                                                                              |
| Koperweg 25                                                                                                 | Verkennd onderzoek in het kader van een bouwvergunning uitgevoerd 1994                                                                                                                                                                         | Geen verontreiniging aangetroffen.                                                                                                                              |
| 's Molenaarsweg 53<br>Asfaltcentrale/Wegenbouw)<br>Behoort tot hetzelfde wbb-geval als nr. 55 (ZH048400054) | Nader onderzoek in verband met eerder onderzoek                                                                                                                                                                                                | Ernstige verontreiniging met olie (>C waarde).                                                                                                                  |
| 's Molenaarsweg 55                                                                                          | wbb-locatie ZH0484000054                                                                                                                                                                                                                       | De locatie bevindt zich in de saneringsplanfase en moet nog worden gesaneerd                                                                                    |
| Staalweg 4                                                                                                  | Verkennde onderzoek in verband met Bouwvergunning uitgevoerd in 1997, 2000 en 2002                                                                                                                                                             | Licht verontreinigt, locatie is geschikt voor bedrijfsbestemming                                                                                                |

#### **4.1.2.3. Achtergrondkwaliteit bodem**

In 1999 en 2000 is een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan opgesteld van het stedelijk gebied van Alphen aan den Rijn. De achtergrondwaarde is afgeleid uit een statistische analyse van de bodemkwaliteitsgegevens. Het plangebied Heimanswetering is in de bodemkwaliteitskaart geclassificeerd als zone G2. De achtergrond concentraties van een aantal stoffen (zink en PAK's) zijn hoger dan de streefwaarde. Daarnaast bestaat er gezien de historische activiteiten kans op het aantreffen van een bodemverontreiniging. Deze achtergrondkwaliteit levert geen belemmering op voor de bestemming "Industrie". Wel betekent dit, dat vrijkomende grond uit het plangebied niet overal vrij toepasbaar is. In het bodembeheerplan is opgenomen dat grond die vrijkomt binnen de zone Heimanswetering altijd onderzocht moet worden.

#### **4.1.2.4. Conclusie Woningbouw [REDACTED]-terrein**

Het terrein van het voormalige [REDACTED], waar in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen om woningbouw te realiseren is gesaneerd en geschikt gemaakt voor woningbouw. Het gaat om de Wbb-locatie aan de Churchilllaan 3 (dakpannenfabriek) met nummer ZH04840086/ZH04840033 zoals in tabel 2 hiervoor is opgenomen.

### **4.1.3 Externe veiligheid**

#### **4.1.3.1 Inleiding**

Externe veiligheid betreft de risico's voor de omgeving veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, water, per rail, via buisleidingen of door het produceren, verwerken en opslaan van gevaarlijke stoffen.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico<sup>1</sup> (PR) zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor één persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10-6/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10-6/jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. In artikel 1 van de voorschriften is aangegeven wat kwetsbare objecten en wat beperkt kwetsbare objecten zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico<sup>2</sup> (GR) door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijk slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10-5/jaar voor tien slachtoffers en 10-7/jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10-4/jaar voor 10 slachtoffers en 10-6/jaar voor 100 slachtoffers. Het aandachtsgebied van het groepsrisico komt overeen met de 10-8 plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde.

Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

<sup>1</sup> Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

<sup>2</sup> Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

#### **4.1.3.2 Transport gevaarlijke stoffen over weg**

Vanaf de Zegerbaan vindt transport van LPG plaats naar het tankstation binnen het plangebied. Hiervoor is ontheffing verleend. De route loopt vanaf de Zegerbaan over de Eisenhowerlaan, Burgemeester Bruins Slotsingel, Churchilllaan, Koperweg naar het tankstation aan de Kalkovenweg en vice versa.

Deze route loopt door de woonwijk, met name het gedeelte over de Burgemeester Bruins Slotsingel. Het gedeelte van de route vanaf de Zegerbaan tot de Burgemeester Bruins Slotsingel ligt buiten het plangebied.

#### **4.1.3.3 Transport gevaarlijke stoffen over water**

Op de gemeentelijke risicokaart is uitgegaan van 150 transportbewegingen met gevaarlijke stoffen per jaar over de Heimanswetering.

#### **4.1.3.4 Buisleidingen.**

In het plangebied van bedrijfsterrein Heimanswetering liggen geen buisleidingen die van belang zijn voor de externe veiligheid.

#### **4.1.3.5 Inrichtingen**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In dit besluit worden ten aanzien van inrichtingen eisen gesteld ten aanzien van externe veiligheid. Tegelijk met dit besluit is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. In het Revi staan voor bepaalde activiteiten vaste afstanden genoemd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Binnen het plangebied bevindt zich 1 bedrijf dat onder de werking van het Bevi valt, te weten het LPG-tankstation aan de Kalkovenweg 7. Verder bevindt zich aan de Kalkovenweg 5B een opslag voor consumentenvuurwerk.

Buiten het plangebied bevindt zich aan de Hoorn 75/Ondernemingsweg 1a het bedrijf  B.V., waarvan het invloedsgebied van het groepsrisico zich tot binnen het plangebied uitstrekt.

De vestiging van nieuwe risicovolle activiteiten binnen het plangebied is in dit bestemmingsplan uitgesloten.

#### **4.1.3.6 LPG-tankstation**

In het Revi zijn afstandsnormen voor onder andere LPG-tankstations vastgelegd. Deze afstandsnormen treden in de plaats van de 80-meter veiligheidscontour die is vastgelegd in het Besluit LPG-tankstations milieubeheer. Welke nieuwe afstandsnorm er gaat gelden rond een vulpunt, is afhankelijk van de doorzet (verkoop) van LPG in m3 per jaar. Het Revi bevat de volgende afstandsnormen:

- als in de milieuvergunningen is vastgelegd dat er niet meer dan 1000 m3 LPG per jaar mag worden verkocht geldt een veiligheidscontour van 45 meter rondom het vulpunt (dit is een berekende 10-6-plaatsgebonden risicocontour);
- als in de milieuvergunning is vastgelegd dat er niet meer dan 1500 m3 LPG per jaar mag worden verkocht ligt de veiligheidscontour op 110 meter van het vulpunt;
- bij een doorzet van meer dan 1500 m3 moet de veiligheidscontour worden berekend.

Het vulpunt voor LPG van het tankstation ligt aan de Zinkweg. Zoals hierboven is aangegeven bedraagt de veiligheidszone van een LPG-vulpunt 45 of 110 meter afhankelijk van de doorzet van het LPG-station. Waar mogelijk wordt de 110 meter zone gehanteerd. Ontstaan hierdoor echter nieuwe saneringssituaties, dan wordt er een zone van 45 meter om het LPG-vulpunt gelegd. Wanneer een 110 meter zone om het vulpunt aan de Zinkweg wordt gelegd, dan zou dit leiden tot een nieuwe saneringssituatie. Er komen immers (beperkt) kwetsbare objecten in deze zone te liggen. Vandaar dat om het LPG-vulpunt een veiligheidszone van 45 meter wordt gelegd. Dit betekent

dat de doorzet van het LPG-station niet meer dan 1000 m<sup>3</sup> mag zijn; dit is vastgelegd in de geldende milieuvergunning.

In het Revi zijn ook afstanden opgenomen die ten opzichte van de afleverzuil en het LPG-reservoir aangehouden moeten worden. Alleen de afstanden voor het PR van de afleverzuil zijn relevant. De afstand die aangehouden moet worden bedraagt 15 meter.

Binnen de afstand van 45 meter van het LPG-vulpunt resp. 15 meter van de LPG-afleverzuil liggen enkele woningen. Het betreft hier woningen met een dichtheid van minder dan 2 per hectare. Volgens artikel 1 van het Bevi worden dergelijke woningen als beperkt kwetsbare bestemmingen gezien. Voor bestaande woningen geldt dan geen verplichting tot sanering. Derhalve is er geen overschrijding van de PR-norm.

Voor het omgaan met de verantwoording groepsrisico is de concept Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM, 2004) opgesteld. In een tabel in deze handreiking is aangegeven, hoeveel personen er maximaal binnen een bepaalde zone rond een vulpunt aanwezig mogen zijn om binnen de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te blijven. Het betreft hier onderstaande tabel.

| Type inrichting                      | Afstand (m)          |                      |                          | Aantal personen per ha                        |                                               |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                      | tot 10 <sup>-5</sup> | tot 10 <sup>-6</sup> | tot grens invloedsgebied | Van 10 <sup>-5</sup> tot grens invloedsgebied | Van 10 <sup>-6</sup> tot grens invloedsgebied |
| Minder dan 1000 m <sup>3</sup> /jaar | 25                   | 45                   | 150                      | 16                                            | 17                                            |

Uit een berekening van het aantal personen binnen het invloedsgebied blijkt dat er voor de nachtperiode voldaan wordt aan de oriëntatiewaarde voor het GR. Voor de dagperiode is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. NB. De berekening is bijgevoegd. Deze kan hier eventueel tussen gevoegd worden.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om het lossen van LPG te verplaatsen naar de avondperiode.

In 2005 is een convenant gesloten tussen de Rijksoverheid en de LPG-branche. Hierin is afgesproken dat er een onderzoek uitgevoerd zal worden mogelijke maatregelen die het risico van LPG kunnen beperken. De resultaten hiervan zullen naar verwachting in 2006 bekend worden, waarna eventueel de veiligheidsafstanden in het Revi aangepast worden. De verwachting is dat de veiligheidsafstanden verkleind zullen worden.

Om deze reden en vanwege het feit dat het invloedsgebied geheel binnen het industrieterrein Heimanswetering ligt is op dit moment de overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico acceptabel.

Binnen het invloedsgebied rond het tankstation is een inventarisatie uitgevoerd van de aantallen personen die hier aanwezig zijn. Hierbij is uitgegaan van kengetallen, tenzij gegevens bekend zijn in de gemeentelijke administratie of gegevens van de Kamer van Koophandel. Van belang zijn de personen die zich binnen het invloedsgebied tussen de 10-6-contour en de GR-contour bevinden. Binnen de 10-6-contour liggen enkele bedrijven voor een klein gedeelte. Voor deze berekening is ervan uitgegaan dat deze bedrijven geheel binnen het invloedsgebied liggen. Alleen het tankstation met bijbehorende garage bevindt zich vrijwel geheel binnen de 10-6-contour. Binnen het invloedsgebied bevinden zich 529 personen (het totaal van 556 – 27 personen voor de inrichting zelf).

Aantallen personen.

Woningen: 17 personen.

Bedrijven: 496 personen.

Correctie verblijfstijden.

Woningen:

Volgens de concepthandreiking wordt ervan uitgegaan dat in de dagperiode 70% van de bewoners aanwezig is en in de nachtperiode 100%. Dit houdt voor de dagperiode in dat er 12 personen aanwezig zijn.

Bedrijven:

Voor bedrijven wordt ervan uitgegaan dat er in de dagperiode 100% van de werknemers aanwezig zijn en in de nachtperiode 0%. Dit houdt in dat voor de dagperiode 496 personen aanwezig zijn.

De verblijfstijdencorrecties zijn voor wonen 1,1 en voor bedrijven 2,2.

Berekende personendichtheid.

Wonen  $17:1,1=15,5 \times 0,7=11$

Bedrijven:  $496:2,2=225,5$

Personen dichtheid volgens concepthandreiking.

Volgens tabel 17.1 van de concepthandreiking bedraagt het aantal personen dat zich bevindt in het gebied tussen de 10-6-contour en de grens van het invloedsgebied waarbij nog juist aan de oriënterende waarde wordt voldaan 17 per ha. Het gehele gebied tussen de 10-6-contour en de grens van het invloedsgebied bedraagt 7,07 ha. Dit houdt in dat in dit gehele gebied 109 personen aanwezig mogen zijn opdat nog juist aan de oriëntatiewaarde voldaan wordt.

#### Conclusie.

Voor de nachtperiode is er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Voor de dagperiode is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

#### **4.1.3.7 Opslag consumentenvuurwerk.**

Binnen het plangebied ligt aan de Kalkovenweg 5B een vuurwerkverkooppunt voor consumentenvuurwerk. Volgens de geldende milieuvergunning mag maximaal 10 ton vuurwerk opgeslagen worden.

Om in aanmerking te komen voor een vergunning voor het opslaan en verkopen (in de laatste dagen van het jaar) van consumentenvuurwerk dient men te beschikken over een opslagruimte (kluis) die voldoet aan een aantal veiligheidseisen die opgenomen zijn in het Vuurwerkbesluit. Bij consumentenvuurwerk tot 10.000 kg mogen zich binnen een zone van 8 meter vanaf de deur van de kluis (veiligheidszone) geen gevoelige bestemmingen bevinden.

In de huidige situatie liggen binnen deze veiligheidszone geen gevoelige bestemmingen.

Bij het plannen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient deze veiligheidsafstand in acht te worden genomen.

#### **4.1.3.8 [REDACTED] B.V.**

[REDACTED] aan de Hoorn 75 is een bedrijf dat gevaarlijke stoffen opslaat. Voor dit bedrijf is, in het kader van een vergunningprocedure op grond van de Wet milieubeheer, begin 2006 een veiligheidsrapport (QRA) opgesteld. Uit deze QRA blijkt dat het invloedsgebied van het bedrijf (3.000 meter) tot over het plangebied reikt. De conclusie van het QRA is dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico licht wordt overschreden.

Vrijwel het gehele plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van [REDACTED] B.V.. De afstand van [REDACTED] tot aan de grens van het plangebied bedraagt ca. 1.500 meter.

Het plangebied is volgens het thans geldende bestemmingsplan Heimanswetering bestemd als industrieterrein. De woonwijk in het zuidelijk gedeelte van het plangebied is door middel van een artikel 19 procedure op grond van de Wet op de ruimtelijke orde-

ning als woongebied bestemd. In het onderliggende plan worden hierin geen wijzigingen aangebracht.

In artikel 13 van het Bevi is aangegeven welke gegevens bij de verantwoording van het groepsrisico in eden bestemmingsplan ten minste meegenomen moeten worden. Deze punten zijn nader uitgewerkt in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico van het ministerie van VROM (concept augustus 2004).

#### Verantwoording groepsrisico.

Het plangebied betreft een woonwijk en ten noorden daarvan een industrieterrein. Op dit industrieterrein liggen, naast de gebruikelijke bedrijven, o.a. een school en een sportschool. In de woonwijk die thans wordt gebouwd worden 235 woningen gerealiseerd. Uitgaande van een gemiddelde personendichtheid per woning van 2,4 bedraagt de personendichtheid voor de woonwijk 564 personen. Binnen het industrieterrein zullen gemiddeld ca. 1000 personen aanwezig. totaal bedraagt de personendichtheid voor het gehele plangebied ca. 1500 personen.

Uit de QRA is af te leiden dat het bepalende ongevalsscenario een brand in 2 van de opslagplaatsen van het bedrijf (nrs. 21-23) is. De giftige rookgassen bestaande uit NOx zorgen hierbij voor het externe effect. In het rapport wordt verder aangegeven dat het risico beperkt is tot ca. 20 minuten. Na ca. 20 minuten zal het dak van de opslag bezwijken en zal een pluimstijging plaatsvinden. De vrijkomende giftige rookgassen zullen dan meer omhoog stijgen en zich over een groter gebied verspreiden. Er vindt vermenging plaats met 'schone' lucht zal waardoor het risico voor de omgeving afneemt.

Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat het grootste risico zich concentreert op de eerste 20 minuten na ontstaan van een brand. In dit geval is het zaak om binnen te blijven.

De opslagplaatsen 21-23 voldoen aan beschermingsniveau 3 als bedoeld in de richtlijn CPR 15-2. Als extra is in de opslagplaatsen een automatische branddetectie aanwezig met directe doormelding naar de regionale brandweer. In het geval van een calamiteit in de opslagplaatsen 21-23 wordt door de aanwezige branddetectie de brandweer direct gealarmeerd en is daardoor eerder ter plaatse en kan daardoor eerder met de bestrijding te beginnen. Na alarmering zal de brandweer normaal gesproken binnen 11 tot 12 minuten inzetbaar zijn. Voor brandbestrijding is in de directe omgeving van [REDACTED] voldoende bluswater beschikbaar, hetzij via brandkranen, danwel uit het oppervlaktewater van de Oude Rijn en/of de Rijnhaven.

De brandweer beschikt over een aanvalsplan voor [REDACTED]. Verder wordt er periodiek bij de inrichting geoefend, waardoor er een betere bekendheid met het bedrijf is. daarnaast beschikt [REDACTED] over een opgeleide BHV organisatie die in geval van een calamiteit de brandweer kan ondersteunen met informatie.

Met sirenes (WAS) zullen personen in het betreffende risicogebied bij een calamiteit gealarmeerd worden. Binnen het risicogebied is het akoestisch bereik van sirenes zodanig dat deze buiten hoorbaar zijn. De operationeel leidinggevende van de brandweer is door de burgemeester gemandateerd om de sirenes aan te sturen, zodat een snelle alarmering van de bevolking mogelijk is.

Voor [REDACTED] is een aanvalsplan aanwezig. Een rampenbestrijdingsplan wordt opgesteld. Het gebied en de bestemmingen binnen het gebied zijn zodanig dat het in principe mogelijk is dat eenieder zich snel in een gebouw in veiligheid kan brengen. Door ramen, deuren en ventilatieopeningen etc. af te sluiten kunnen de giftige rookgassen voldoende tijd buiten het gebouw gehouden worden.

Indien het niet mogelijk is om in een gebouw te schuilen, dan zijn er voldoende ontvluchtingswegen om het risicogebied (i.c. het plangebied) snel in de noordelijke en oostelijke richting te verlaten. Dit zijn tevens de richtingen van [REDACTED] af.

De gemeente start binnenkort een traject op om te komen tot actieve risicocommunicatie. In combinatie met de WAS leidt dit ertoe dat omwonenden op de hoogte gesteld worden van de gevolgen van een calamiteit en hetgeen ze moeten doen.

#### Conclusie.

Om de onderstaande redenen is het groepsrisico verantwoord en zijn er geen verdergaande maatregelen nodig binnen het plangebied:

- het gaat om een bestaand gebied dat in het geldend bestemmingsplan als zodanig is bestemd;
- de afstand tussen [REDACTED] en het plangebied bedraagt ca. 1500 meter;
- de gevolgen van een brand zullen slechts 20 minuten duren. Na 20 minuten wordt het risico voor de omgeving beperkt;
- er zijn voldoende mogelijkheden voor mensen binnen het plangebied om zichzelf in veiligheid te brengen;
- er zijn voldoende mogelijkheden om een brand bij [REDACTED] snel te kunnen bestrijden.

Op dit moment is niet bekend of er mogelijkheden zijn om het invloedsgebied rond [REDACTED] te verkleinen. De gemeente voert hiernaar op korte termijn een onderzoek uit. Zonodig zullen de uitkomsten daarvan worden verwerkt in de definitieve versie van dit bestemmingsplan.

#### **4.1.3.9 Conclusie.**

Voor het plangebied is een aantal externe veiligheidsaspecten van belang. Op basis van de bovenstaande overwegingen is het externe veiligheidsrisico in het plangebied acceptabel. Er zijn geen maatregelen nodig om de risico's verder te beperken.

### **4.1.4 Luchtkwaliteit**

#### **4.1.4.1. Inleiding**

Ten behoeve van het realiseren van woningenbouw op het voormalig [REDACTED] terrein (dakpannenfabriek) is een nader onderzoek naar de te verwachten luchtkwaliteit verkeer ingesteld. Het onderzoek is verricht door de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Alphen aan den Rijn

Op 5 mei 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. In dit besluit zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen: Koolmonoxide (CO), benzeen, stikstofoxiden (Nox), zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>).

Bij de uitwerking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op bestemmingsplanniveau is het van belang luchtkwaliteit in de voorbereiding van het stedenbouwkundig plan te betrekken.

Er is gebruik gemaakt van het CAR II -model (versie 5.1, van november 2006). Met dit model is het mogelijk om een schatting te maken van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in/langs straten.

De volgende wegvakken zijn berekend:

| Wegvak          | 2007 | 2010  | 2015  |
|-----------------|------|-------|-------|
| 2.Oudhoornseweg | 5000 | 0     | 0     |
| 3.Churchillaan  | 5800 | 10000 | 11490 |
| 4.Churchillaan  | 9200 | 9480  | 1420  |
| 5.Koperweg      | 7240 | 7460  | 1590  |
| 6.Kalkovenweg   | 4500 | 4570  | 2530  |
| 7.Kalkovenweg   | 4240 | 4370  | 2320  |
| 8. Kalkovenweg  | 4250 | 4380  |       |
| 9. IJzerweg     | 2000 | 2000  | 930   |
| 14.Bypass       |      | 26240 | 26240 |

| Wegvak          | Aantal<br>parkeer-<br>bewe-<br>gingen | Snelheids-type       | Weg-<br>type | Bo-<br>men-<br>factor |
|-----------------|---------------------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|
| 2.Oudhoornseweg | 25                                    | Normaal Stadsverkeer | 4            | 1,25                  |
| 3.Churchillaan  | 25                                    | Normaal Stadsverkeer | 4            | 1,50                  |
| 4.Churchillaan  | 25                                    | Normaal Stadsverkeer | 4            | 1,25                  |
| 5.Koperweg      | 25                                    | Normaal Stadsverkeer | 3a           | 1,25                  |
| 6.Kalkovenweg   | 25                                    | Normaal Stadsverkeer | 3a           | 1,50                  |
| 7.Kalkovenweg   | 25                                    | Normaal Stadsverkeer | 1            | 1,25                  |
| 8. Kalkovenweg  | 25                                    | Normaal Stadsverkeer | 4            | 1,25                  |
| 9. IJzerweg     | 25                                    | Normaal Stadsverkeer | 3a           | 1,25                  |
| 14.Bypass       | 0                                     | Normaal Stadsverkeer | 2            | 1,00                  |

#### 4.1.4.2. Resultaten berekening

In de onderstaande figuur is de ligging van de waarneempunten (WP) aangegeven.

Met behulp van CAR II zijn voor 2007 de volgende jaargemiddelden berekend:

*Locaties woningen:* berekende concentraties jaargemiddelde in ug/m3

| Locatie                 | Weg | Afst<br>(m) 1) | NO <sub>2</sub><br>µg/m3 | PM <sub>10</sub> <sup>2)</sup><br>µg/m3       | Benzeen<br>µg/m3 | SO <sub>2</sub><br>µg/m3 | CO<br>98p 8h | BaP<br>µg/m3 |
|-------------------------|-----|----------------|--------------------------|-----------------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------|--------------|
| WP1.                    | 14. | 40             | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 599          | 0,3          |
| WP2.                    | 14. | 40             | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 599          | 0,3          |
| WP3.                    | 14. | 40             | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 599          | 0,3          |
| WP4.                    | 14. | 40             | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 599          | 0,3          |
| WP5.                    | 14. | 40             | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 599          | 0,3          |
|                         | 4.  | 30             | 31,1                     | 20,9                                          | 1,1              | 3,2                      | 697          | 0,3          |
| WP6.                    | 14. | 50             | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 599          | 0,3          |
|                         | 3.  | 15             | 28,0                     | 20,3                                          | 1,0              | 3,2                      | 636          | 0,3          |
| WP7.                    | 3.  | 15             | 28,0                     | 20,3                                          | 1,0              | 3,2                      | 636          | 0,3          |
| WP8.                    | 3.  | 15             | 28,0                     | 20,3                                          | 1,0              | 3,2                      | 636          | 0,3          |
| WP9.                    | 3.  | 15             | 28,0                     | 20,3                                          | 1,0              | 3,2                      | 633          | 0,3          |
| WP10.                   | -   | -              | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 596          | 0,3          |
| WP11.                   | -   | -              | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 596          | 0,3          |
| WP12.                   | 2.  | 25             | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 596          | 0,3          |
| WP13.                   | 2.  | 25             | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 596          | 0,3          |
| WP14.                   | 2.  | 30             | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 596          | 0,3          |
| WP15.                   | -   | -              | 25,9                     | 19,9                                          | 0,9              | 3,2                      | 599          | 0,3          |
| Grenswaarde             |     |                | 40                       | 40                                            | 10               | 20                       | 3600         | 1            |
| Aantal overschrijdingen |     |                |                          |                                               |                  |                          |              |              |
| Locatie                 | Weg |                | NO <sub>2</sub>          | PM <sub>10</sub> <sup>2)</sup><br>Aantal keer |                  | SO <sub>2</sub>          |              |              |
| WP1.                    | 14. |                | 0                        | 15                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP2.                    | 14. |                | 0                        | 15                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP3.                    | 14. |                | 0                        | 15                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP4.                    | 14. |                | 0                        | 15                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP5.                    | 14. |                | 0                        | 15                                            | 18               | 0                        |              |              |
|                         | 4.  |                | 0                        | 18                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP6.                    | 14. |                | 0                        | 15                                            | 16               | 0                        |              |              |
|                         | 3.  |                | 0                        | 16                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP7.                    | 3.  |                | 0                        | 16                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP8.                    | 3.  |                | 0                        | 16                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP9.                    | 3.  |                | 0                        | 16                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP10.                   | -   |                | 0                        | 15                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP11.                   | -   |                | 0                        | 15                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP12.                   | 2.  |                | 0                        | 15                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP13.                   | 2.  |                | 0                        | 15                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP14.                   | 2.  |                | 0                        | 15                                            |                  | 0                        |              |              |
| WP15.                   | -   |                | 0                        | 15                                            |                  | 0                        |              |              |
| Grenswaarde             |     |                | 18x                      | 35x                                           |                  | 4x                       |              |              |

*De overschrijdingen van de norm zijn vet gedrukt*

Opmerkingen bij tabel:

- 1) Indien afstand groter dan 30 meter is er gerekend met wegtype 1 in plaats van het in de tabel vermelde wegtype.
- 2) De in de tabel vermelde waarde is inclusief de zogenaamde 'zeezout'-correctie.

Met behulp van CAR II zijn voor 2010 de volgende jaargemiddelden berekend:

*Locaties woningen:* berekende concentraties jaargemiddelde in ug/m3

| Locatie | Weg | Afst<br>(m) 1) | NO <sub>2</sub><br>µg/m3 | PM <sub>10</sub> <sup>2)</sup><br>µg/m3 | Benzeen<br>µg/m3 | SO <sub>2</sub><br>µg/m3 | CO<br>98p 8h | BaP<br>µg/m3 |
|---------|-----|----------------|--------------------------|-----------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------|--------------|
|---------|-----|----------------|--------------------------|-----------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------|--------------|

| WP1.                    | 14. | 40 | 29,3            |      | 20,1                           |      | 1,1 | 2,7             | 656  | 0,3 |
|-------------------------|-----|----|-----------------|------|--------------------------------|------|-----|-----------------|------|-----|
| WP2.                    | 14. | 40 | 29,3            |      | 20,1                           |      | 1,1 | 2,7             | 656  | 0,3 |
| WP3.                    | 14. | 40 | 29,3            |      | 20,1                           |      | 1,1 | 2,7             | 656  | 0,3 |
| WP4.                    | 14. | 40 | 29,3            |      | 20,1                           |      | 1,1 | 2,7             | 656  | 0,3 |
| WP5.                    | 14. | 40 | 29,3            | 32,5 | 20,1                           | 20,9 | 1,1 | 2,7             | 656  | 0,3 |
|                         | 4.  | 30 | 29,3            |      | 20,1                           |      | 1,1 | 2,7             | 657  | 0,3 |
| WP6.                    | 14. | 50 | 28,8            | 30,1 | 20,1                           | 20,3 | 1,1 | 2,7             | 648  | 0,3 |
|                         | 3.  | 15 | 26,8            |      | 20,0                           |      | 1,0 | 2,7             | 621  | 0,3 |
| WP7.                    | 3.  | 15 | 26,8            |      | 19,6                           |      | 1,0 | 2,7             | 621  | 0,3 |
| WP8.                    | 3.  | 15 | 26,8            |      | 19,6                           |      | 1,0 | 2,7             | 621  | 0,3 |
| WP9.                    | 3.  | 15 | 26,8            |      | 19,6                           |      | 1,0 | 2,7             | 617  | 0,3 |
| WP10.                   | -   | -  | 25,2            |      | 19,5                           |      | 0,9 | 2,7             | 596  | 0,3 |
| WP11.                   | -   | -  | 25,2            |      | 19,2                           |      | 0,9 | 2,7             | 596  | 0,3 |
| WP12.                   | 2.  | 25 | 25,2            |      | 19,2                           |      | 0,9 | 2,7             | 596  | 0,3 |
| WP13.                   | 2.  | 25 | 25,2            |      | 19,2                           |      | 0,9 | 2,7             | 596  | 0,3 |
| WP14.                   | 2.  | 30 | 25,2            |      | 19,2                           |      | 0,9 | 2,7             | 596  | 0,3 |
| WP15.                   | -   | -  | 25,2            |      | 19,2                           |      | 0,9 | 2,7             | 599  | 0,3 |
| Grenswaarde             |     |    | 40              |      | 40                             |      | 10  | 20              | 3600 | 1   |
| Aantal overschrijdingen |     |    |                 |      |                                |      |     |                 |      |     |
| Locatie                 | Weg |    | NO <sub>2</sub> |      | PM <sub>10</sub> <sup>2)</sup> |      |     | SO <sub>2</sub> |      |     |
|                         |     |    |                 |      | Aantal keer                    |      |     |                 |      |     |
| WP1.                    | 14. |    | 0               |      | 16                             |      |     | 0               |      |     |
| WP2.                    | 14. |    | 0               |      | 16                             |      |     | 0               |      |     |
| WP3.                    | 14. |    | 0               |      | 16                             |      |     | 0               |      |     |
| WP4.                    | 14. |    | 0               |      | 16                             |      |     | 0               |      |     |
| WP5.                    | 14. |    | 0               | 0    | 16                             | 16   |     | 0               |      |     |
|                         | 4.  |    | 0               |      | 16                             |      |     | 0               |      |     |
| WP6.                    | 14. |    | 0               | 0    | 16                             | 16   |     | 0               |      |     |
|                         | 3.  |    | 0               |      | 15                             |      |     | 0               |      |     |
| WP7.                    | 3.  |    | 0               |      | 15                             |      |     | 0               |      |     |
| WP8.                    | 3.  |    | 0               |      | 15                             |      |     | 0               |      |     |
| WP9.                    | 3.  |    | 0               |      | 15                             |      |     | 0               |      |     |
| WP10.                   | -   |    | 0               |      | 14                             |      |     | 0               |      |     |
| WP11.                   | -   |    | 0               |      | 14                             |      |     | 0               |      |     |
| WP12.                   | 2.  |    | 0               |      | 14                             |      |     | 0               |      |     |
| WP13.                   | 2.  |    | 0               |      | 14                             |      |     | 0               |      |     |
| WP14.                   | 2.  |    | 0               |      | 14                             |      |     | 0               |      |     |
| WP15.                   | -   |    | 0               |      | 14                             |      |     | 0               |      |     |
| Grenswaarde             |     |    | 18x             |      | 35x                            |      |     | 4x              |      |     |

*De overschrijdingen van de norm zijn vet gedrukt*

Opmerkingen bij tabel:

- 1) Indien afstand groter dan 30 meter is er gerekend met wegtype 1 in plaats van het in de tabel vermelde wegtype.
- 2) De in de tabel vermelde waarde is inclusief de zogenaamde 'zeezout'-correctie.

Met behulp van CAR II zijn voor 2015 de volgende jaargemiddelden berekend:

*Locaties woningen:* berekende concentraties jaargemiddelde in µg/m<sup>3</sup>

| Locatie                 | Weg | Afst<br>(m) 1) | NO <sub>2</sub><br>µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> <sup>2)</sup><br>µg/m <sup>3</sup> | Benzeen<br>µg/m <sup>3</sup> | SO <sub>2</sub><br>µg/m <sup>3</sup> | CO<br>98p 8h | BaP<br>µg/m <sup>3</sup> |
|-------------------------|-----|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------------------|
| WP1.                    | 14. | 40             | 25,9                                 | 19,0                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 646          | 0,3                      |
| WP2.                    | 14. | 40             | 25,9                                 | 19,0                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 646          | 0,3                      |
| WP3.                    | 14. | 40             | 25,9                                 | 19,0                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 646          | 0,3                      |
| WP4.                    | 14. | 40             | 25,9                                 | 19,0                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 646          | 0,3                      |
| WP5.                    | 14. | 40             | 25,9                                 | 19,0                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 646          | 0,3                      |
|                         | 4.  | 30             | 25,8                                 | 18,9                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 647          | 0,3                      |
| WP6.                    | 14. | 50             | 25,4                                 | 18,9                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 639          | 0,3                      |
|                         | 3.  | 15             | 23,7                                 | 18,6                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 616          | 0,3                      |
| WP7.                    | 3.  | 15             | 23,7                                 | 18,6                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 616          | 0,3                      |
| WP8.                    | 3.  | 15             | 23,7                                 | 18,6                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 616          | 0,3                      |
| WP9.                    | 3.  | 15             | 23,7                                 | 18,6                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 612          | 0,3                      |
| WP10.                   | -   | -              | 22,5                                 | 18,4                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 596          | 0,3                      |
| WP11.                   | -   | -              | 22,5                                 | 18,4                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 596          | 0,3                      |
| WP12.                   | 2.  | 25             | 22,5                                 | 18,4                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 596          | 0,3                      |
| WP13.                   | 2.  | 25             | 22,5                                 | 18,4                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 596          | 0,3                      |
| WP14.                   | 2.  | 30             | 22,5                                 | 18,4                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 596          | 0,3                      |
| WP15.                   | -   | -              | 22,5                                 | 18,4                                                | 0,9                          | 2,8                                  | 596          | 0,3                      |
| Grenswaarde             |     |                | 40                                   | 40                                                  | 10                           | 20                                   | 3600         | 1                        |
| Aantal overschrijdingen |     |                |                                      |                                                     |                              |                                      |              |                          |
| Locatie                 | Weg |                | NO <sub>2</sub>                      | PM <sub>10</sub> <sup>2)</sup>                      |                              | SO <sub>2</sub>                      |              |                          |

|             |     |  |     | Aantal keer |     |    |  |    |  |
|-------------|-----|--|-----|-------------|-----|----|--|----|--|
| WP1.        | 14. |  | 0   |             | 14  |    |  | 0  |  |
| WP2.        | 14. |  | 0   |             | 14  |    |  | 0  |  |
| WP3.        | 14. |  | 0   |             | 14  |    |  | 0  |  |
| WP4.        | 14. |  | 0   |             | 14  |    |  | 0  |  |
| WP5.        | 14. |  | 0   | 0           | 14  | 15 |  | 0  |  |
|             | 4.  |  | 0   |             | 14  |    |  | 0  |  |
| WP6.        | 14. |  | 0   | 0           | 14  | 14 |  | 0  |  |
|             | 3.  |  | 0   |             | 13  |    |  | 0  |  |
| WP7.        | 3.  |  | 0   |             | 13  |    |  | 0  |  |
| WP8.        | 3.  |  | 0   |             | 13  |    |  | 0  |  |
| WP9.        | 3.  |  | 0   |             | 13  |    |  | 0  |  |
| WP10.       | -   |  | 0   |             | 13  |    |  | 0  |  |
| WP11.       | -   |  | 0   |             | 13  |    |  | 0  |  |
| WP12.       | 2.  |  | 0   |             | 13  |    |  | 0  |  |
| WP13.       | 2.  |  | 0   |             | 13  |    |  | 0  |  |
| WP14.       | 2.  |  | 0   |             | 13  |    |  | 0  |  |
| WP15.       | -   |  | 0   |             | 13  |    |  | 0  |  |
| Grenswaarde |     |  | 18x |             | 35x |    |  | 4x |  |

**De overschrijdingen van de norm zijn vet gedrukt**

Opmerkingen bij tabel:

- 1) Indien afstand groter dan 30 meter is er gerekend met wegtype 1 in plaats van het in de tabel vermelde wegtype.
- 2) De in de tabel vermelde waarde is inclusief de zogenaamde 'zeezout'-correctie.

Op geen van de waarneempunten wordt een grenswaarde overschreden.

Naast de luchtkwaliteit ter plaatse van de woningbouwlocaties is tevens de luchtkwaliteit berekend op 5 meter en 10 meter afstand van de rand van de weg voor respectievelijk stikstofdioxide en zwevende deeltjes.

| Weg             | NO <sub>2</sub><br>µg/m3 |      |      | PM <sub>10</sub> <sup>1)</sup><br>µg/m3 |           |           |
|-----------------|--------------------------|------|------|-----------------------------------------|-----------|-----------|
|                 | 2007                     | 2010 | 2015 | 2007                                    | 2010      | 2015      |
| 2.Oudhoornseweg | 25,9                     | 25,2 | 22,5 | 19,9 (15)                               | 19,2 (14) | 18,4 (13) |
| 3.Churchilllaan | 29,3                     | 27,7 | 24,4 | 20,3 (16)                               | 19,6 (15) | 18,6 (13) |
| 4.Churchilllaan | 42,7                     | 39,0 | 34,2 | 23,2 (23)                               | 21,7 (19) | 20,1 (16) |
| 5.Koperweg      | 39,2                     | 36,1 | 31,5 | 22,1 (20)                               | 20,9 (18) | 19,5 (15) |
| 6.Kalkovenweg   | 36,5                     | 33,8 | 29,5 | 21,5 (19)                               | 20,5 (17) | 19,2 (14) |
| 7.Kalkovenweg   | 30,1                     | 28,5 | 25,1 | 20,5 (17)                               | 19,7 (15) | 18,7 (13) |
| 9. IJzerweg     | 28,2                     | 27,0 | 23,9 | 20,3 (16)                               | 19,6 (15) | 18,6 (13) |
| 14.Bypass       | 25,9                     | 39,6 | 34,8 | 19,9 (15)                               | 22,1 (20) | 20,4 (16) |

Opmerkingen:

- 1) De in de tabel vermelde waarde is inclusief de zogenaamde 'zeezout'-correctie. De waarde tussen haakjes betreft het aantal overschrijdingen van de 24 uurgemiddelde concentratie.

Op een afstand van 5 meter van de rand van de Churchilllaan wordt in 2007 de grenswaarde overschreden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), de plandrempel voor 2007 is 43,0 µg/m3, deze wordt niet overschreden.

#### 4.1.5 Geur- en stofemissie Asfaltcentrale [REDACTED] B.V. en Bakkerij [REDACTED]

Door Adviesbureau Peutz & Associés B.V. is in 1996 onderzoek verricht naar de geur- en stofemissie door Wegenbouwmaatschappij [REDACTED] B.V. (in verband met de asfaltcentrale) en bakkerij [REDACTED] (rapportnummer I 237-1). Dit in verband met mogelijke belemmeringen voor woningbouw op het voormalige [REDACTED]-terrein. De asfaltcentrale, die uiterlijk 31 december 2004 de deuren in Alphen aan den Rijn zal sluiten vormt inmiddels geen belemmering meer voor woningbouw op het [REDACTED]-terrein. De conclusie van het rapport is dan ook, voor zover voor dit bestemmingsplan nog van belang dat de aspecten geur- en stofemissie ten gevolge van bakkerij [REDACTED] formeel geen belemmering voor nieuwbouwplannen voor woningen op het voormalige [REDACTED]-terrein vormen. In de vergunning voor de bakkerij was reeds aangesloten bij de bijzondere regeling voor grote bakkerijen uit de NeR (Nederlandse Emissie Richtlij-

nen). De kans op geur- en stofoverlast in de omgeving ten gevolge van bakkerij [REDACTED] is dan ook voldoende beperkt.

Bakkerij [REDACTED] heeft in 1997 een nieuwe Wm-vergunning gekregen. Bij het opstellen van de vergunning is rekening gehouden met moeilijke woonbebouwing op het voormalige [REDACTED]-terrein. De vergunning is op 22 juli 1997 van kracht geworden (nr. 606686/6). Onder punt G zijn in de vergunning voorschriften ter beperking van geur- en stofhinder opgenomen. Een overzicht van de voorschriften is opgenomen in bijlage I. Het voorschriftenpakket voldoet volledig aan het standaardpakket aan maatregelen en voorzieningen uit de NeR alsmede aanvullende geurreductiepakket NeR bestemd voor grote bakkerijen.

Met dit voorzieningenpakket is geur- en stofoverlast in de omgeving nagenoeg onmogelijk. Bij uitgevoerde Wm-controles bij bakkerij [REDACTED] is vastgesteld dat alle geurreductiemaatregelen zijn gerealiseerd en dat deze naar behoren werken. Ook aan de vergunningvoorschriften voor stofhinder zijn controle voldaan. Bij de gemeente zijn geen geurklachten over bakkerij [REDACTED] bekend.

#### **4.1.6 Geur en stof bij overige bedrijven in de omgeving**

De overige bedrijvigheid – niet Asfaltcentrale of bakkerij [REDACTED] zijnde – in de omgeving bestaat uit beperkt milieurelevante bedrijven. Het betreft in hoofdzaak garagebedrijven, transportbedrijven en opslagbedrijven. De bedrijvigheid is op tenminste 100 m van de geprojecteerde woonbebouwing gelegen, met uitzondering van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen [REDACTED] terrein en locatie voormalige asfaltcentrale. Deze liggen op respectievelijk 50 m ([REDACTED] terrein) en 45 m (voormalige asfaltterrein) van het nieuwe woongebied.

Op deze locaties zijn uitsluitend toegestaan bedrijven die ingevolge de brochure “Bedrijven- en Milieuzonering” van de VNG zijn ondergebracht in de categorieën 1 en 2. Voor deze categorieën geldt een minimale afstand van 30 m tot gevoelige objecten, waaronder woningen. De te vestigen bedrijven op deze locaties passen dan ook binnen en hiervan mag geen geur- of stofoverlast te verwachten zijn.

De bedrijven die op tenminste 100 m van de geprojecteerde woonbebouwing zijn gelegen bezitten conform het handboek “Bedrijfs- en milieuzonering”, voor geur en stof contouren van minder dan 50 m. Enige geur- of stofoverlast is aldus niet te verwachten.

## **4.2 Andere onderzoeken**

### **4.2.1 Archeologische inventarisatie**

Archeologie beoogt aan de hand van de materiële nalatenschap het verleden te achterhalen en te beschrijven. Sporen en voorwerpen vormen het archief. Dit zogenaamde bodemarchief bestaat uit kenmerken in het landschap zoals greppels en geulen, omheiningen en restanten van gebouwen. Ook voorwerpen als potten, pannen, scherven en wapens kunnen duidelijk maken dat er van eerdere bewoning van een gebied sprake is.

Door de gemeente Alphen aan den Rijn is een bureauonderzoek verricht naar bodemkundige gegevens. Historische gegevens zijn verzameld uit literatuur en van oude kaarten, daarnaast is de ligging van kleiruggen voor zover mogelijk in het veld gecontroleerd. Op basis hiervan zijn 25 archeologisch waardevolle gebieden aangewezen. De archeologische waardenkaart behorende bij de inventarisatie toont in welke gebieden rekening moet worden gehouden met de (verwachte) aanwezigheid van archeologische waarden. De gebieden zijn gedefinieerd op basis van de huidige kennis over de (verwachte) ligging van archeologische vindplaatsen in het landschap en kunnen alleen nauwkeuriger worden begrensd door gericht archeologisch onderzoek (veldwerk). Het uiteindelijke doel van het onderzoek is een beter beheer van het in de bodem opgeslagen deel van ons cultureel erfgoed, het bodemarchief. Het in kaart brengen van archeologische waarden is een voorwaarde voor het meewegen van het archeologisch

belang in processen van de ruimtelijke ordening. Dit is de essentie van het in 1992 getekende Verdrag van Valletta (Malta).

#### **4.2.2 Verkennend archeologisch onderzoek**

Voor het plangebied is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is beschreven in rapport V124 van Vestigia, Amersfoort, 22 september 2004. Daarin komen de vraagstelling en de methoden van onderzoek aan de orde. Bij de resultaten van het onderzoek wordt aandacht besteed aan historische gegevens, archeologische gegevens, oppervlakte kartering, natuurlijk landschap en karterend booronderzoek. De resultaten van de boringen stellen ronduit teleur. De opbouw van de bodem is in overgrote mate verstoord door voormalige bebouwing en sanering van het terrein. De verstoringen reiken plaatselijk wel tot -3.00 m -mv. Niets duidt er op dat er al voor de 19<sup>e</sup> eeuw al bewoning in dit deel van de gemeente heeft plaatsgevonden. De kans dat behoudswaardige archeologische resten door het onderzoek over het hoofd zijn gezien worden nihil geacht. Daarom zijn geen bij de verdere ontwikkeling van het plangebied geen archeologische vervolgacties nodig.

#### **4.2.3 Vogel- en Habitatrichtlijn, Flora- en Faunawet**

De minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij heeft geen delen van het plangebied, of de directe omgeving daarvan, aangemeld/aangewezen als Speciale Beschermingszone in de zin van artikel 4 van de Vogelrichtlijn en artikel 3 en 4 van de Habitatrichtlijn. Het bedrijventerrein Heimanswetering is gerealiseerd in de periode eind zeventiger tot de midden negentiger jaren. De gebouwen en loodsen zijn modern van constructie en bieden geen nest- of broedgelegenheid voor vogels of ruimte voor kolonies vleermuizen. Het terrein is voor wat betreft het bedrijvengedeelte uitgegeven, met uitzondering van het [REDACTED] terrein. De bebouwde oppervlakte is zeer hoog. De onbebouwde gedeelten zijn grotendeels verhard. Omdat voor het terrein niet geschikt is voor leefgebieden van beschermde planten- en diersoorten, is de kans dat zich hier inheemse dier- en plantensoorten bevinden minimaal. Om hierover zekerheid te verkrijgen is door het burgemeester en wethouders aan Natuur-Wetenschappelijk Centrum (NCW) in het kader van dit bestemmingsplan opdracht verstrekt een quickscan uit te voeren in het plangebied in het kader van de Flora- en Faunawet.

Het onderzoek is verricht na de tervisielegging van het voorontwerp van dit bestemmingsplan. Uit het rapport 'Natuurwaarden in het plangebied Heimanswetering in Alphen aan den Rijn en de natuurwetgeving' van december 2003 komen de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren.

Het onderzoeksgebied 'Heimanswetering' is een relatief soortenarm gebied. Er komen voornamelijk algemene soorten planten en dieren voor. Er zijn enkele soorten met een bijzondere beschermingsstatus in het gebied aangetroffen. Daarvan is de Bittervoorn de belangrijkste. Ook van belang zijn de aangetroffen vleermuissoorten.

Het rapport vervolgt met een aantal aanbevelingen. Deze zijn bijna allemaal van praktische aard en kunnen geen juridische vertaling krijgen in dit bestemmingsplan. Het gaat daarbij onder meer om de periode van sloop van gebouwen, het kappen van bomen en de inrichting van watergangen. Het bestemmingsplan maakt het wel mogelijk om (weliswaar uit andere hoofde) een bepaalde minimale oppervlakte aan water te eisen. Zie verder hieronder bij 'Watertoets'.

#### **4.2.4 Watertoets**

##### **4.2.4.1. Beleidskaders en samenwerking met waterbeheerders**

###### *Europees beleid*

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen.

Daarnaast betekent de integrale benadering diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

###### *Rijksbeleid*

De beleidsdoeleinden uit de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veilig stellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe.

Het waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de

aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

#### *Provinciaal beleid*

In de Nota Planbeoordeling van de Provincie Zuid Holland is het waterbeleid van de provincie vastgelegd.

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de driestapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd. Zie “bestemmingsplannen blauw gekleurd, een handreiking voor de waterparagraaf, maart 2001, Provincie Zuid-Holland”.

Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

#### **4.2.4.2. Waterbeheerders**

De betrokken waterbeheerders bij het plangebied zijn het Hoogheemraadschap van Rijnland en in een eerder stadium het inmiddels opgeheven waterschap De Oude Rijnstromen. De eerstgenoemde draagt de zorg voor de waterkwaliteit, de tweede voor waterkeringen en peilbeheer in het gebied.

De waterbeheerders zijn verantwoordelijk voor het stedelijk waterbeheer. Alle hoofdwatgangen in het stedelijk gebied zijn in onderhoud gebracht bij het waterschap. Er is met de gemeente Alphen een convenant gesloten over de wijze waarop en door wie het onderhoud van de overige watgangen wordt uitgevoerd.

#### *Samenwerking met de waterbeheerders*

Er is reeds bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan overleg geweest tussen de gemeente en het waterschap. De resultaten van dit overleg hebben m.n. betrekking op de te ontwikkelen locaties. Op deze locaties zal tussen 8 en 10% water worden gerealiseerd conform het advies van de waterbeheerders. Over detailinvulling van de terreinen is overeenstemming bereikt met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

#### **4.2.4.3. Huidige waterhuishoudkundige structuur**

Het plangebied Heimanswetering maakt waterstaatkundig deel uit van de voormalige polder Oudshoorn. In het midden van de jaren '60 is een begin gemaakt met de aanleg van de nieuwe wijk Ridderveld I. Uitgangspunt bij de aanleg van deze wijk was dat de hoofdwatgang aan de noordzijde van het plangebied (Dijksloot) als ook de locatie van het bestaande oppervlaktewatergemaal nabij de Kromme Aarweg gehandhaafd zouden blijven.

De bestaande waterhuishoudkundige structuur, gebaseerd op een agrarisch gebruik, werd omgevormd tot een watersysteem passend in een stedelijke omgeving. Voor oppervlak aan open water werd uitgegaan van een totaal van 4% ten opzichte van het bruto oppervlak van het plangebied. Uitgaande van de gegeven bemalingscapaciteit

voor het gebied en rekening houdend met de destijds gebruikte neerslaggegevens werd hiermee eens per 10 jaar een peilstijging berekend van 0.40 m. Aangezien voor het gehele gebied uitgegaan is van een maaiveld dat gelegen is op een niveau van 1.00 à 1.20 m boven het toenmalige zomerpeil resteerde nog voldoende marge om de veiligheid tegen 'natte voeten' te kunnen garanderen.

Voor de uitvoering van deze werkzaamheden is door het bestuur van de toenmalige polder Oudshoorn aan de gemeente een vergunning verleend.

#### **4.2.4.4. Algemeen gewenste ontwikkelingen**

De gemeente, de waterbeheerders en de planontwikkelaars streven ernaar zoveel mogelijk duurzaamheidsprincipes in te passen. De aandacht is hierbij vooral gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit, de aanleg van meer open water en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit houdt in dat daar waar noodzakelijk een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd, het aandeel oppervlaktewater wordt vergroot naar zo mogelijk 10% en waar mogelijk de oppervlaktewateren voorzien van natuurvriendelijke oevers. Verder wordt gestreefd naar zoveel mogelijk (schoon) verhard oppervlak van de riolering af te koppelen om zodoende de belasting op de afvalwaterzuiveringsinstallatie zoveel als mogelijk te beperken.

#### **4.2.4.5. Specifieke ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied**

Binnen het plangebied Heimanswetering zijn als gevolg van bestemmingswijzigingen mogelijkheden om de waterhuishoudkundige structuur aan te passen aan de hedendaagse wensen en eisen. De wijziging van de bestemming betreft het zuidelijk deel van het plangebied waar een bedrijfsbestemming van kracht was die gedeeltelijk wordt omgezet naar een woonbestemming. Hierbij dient overigens bedacht te worden dat het oppervlak van het betreffende gebied slechts een zeer beperkt onderdeel vormt van de gehele waterstaatkundige eenheid. De positieve aspecten van de verbeteringen en aanpassingen van de waterhuishouding op de totale waterstaatkundige eenheid zullen dan ook marginaal zijn.

Het voormalige [REDACTED] terrein' kenmerkte zich door een groot aantal gebouwen en met folie afgedekte klei voorraden, waarbij in het gehele gebied slechts enkele sloten en greppels aanwezig waren. Omdat het terrein een geheel particuliere onderneming was zijn er geen inventarisaties van het destijds aanwezige verhard oppervlak en wateroppervlak.

De inschatting is evenwel dat het verhard afvoerend oppervlak verhoudingsgewijs niet afweek van het omringende bedrijfsterrein, maar dat het oppervlak van het aanwezige open water aanzienlijk verhoudingsgewijs lager lag dan het gemiddelde in de gehele wijk Ridderveld I.

Het zuidelijk deel van het plangebied wordt herontwikkeld, waarbij het meest zuidelijk deel een woonbestemming krijgt, de mogelijkheid open wordt geboden om de Burgemeester Bruinsslotsingel door te trekken richting Gnephhoek en dat een beperkt deel (tegen de bestaande en te handhaven bedrijfsterreinen aan) de bestemming "Bedrijfsterrein" houdt. De ontwikkeling van het nieuwe woongebied als ook het nieuw te ontwikkelen bedrijfsterrein zal door particuliere ontwikkelaars worden gerealiseerd. Bij deze ontwikkeling zal bij het ontwerp van het openwater rekening worden gehouden met de navolgende uitgangspunten:

- voor het totaal aan het te herontwikkelen gebied (de mogelijke doortrekking van de Burgemeester Bruinsslotsingel hieronder begrepen) zal een oppervlak aan open water worden gerealiseerd. Het percentage water dat in het plangebied zal worden opgenomen is afhankelijk van het overleg tussen gemeente en waterbeheerders dat op dit moment loopt;
- de minimale slootbreedte bedraagt 6 m op de waterlijn;
- de minimale waterdiepte zal 1 m bedragen met plaatselijke verdiepingen tot 1.50 m;
- daar waar mogelijk zullen natuurvriendelijke oevers worden aangebracht;
- het aanbrengen van brugverbindingen heeft de voorkeur boven duikerverbindingen. Als duikerverbindingen niet te vermijden zijn zal een minimale duikerdia-

meter van 800 mm worden toegepast en zal de duikerlengte zoveel als mogelijk worden beperkt.

Ter bevordering van de waterkwaliteit zal het nieuw te maken bedrijfsterrein als ook het parkeerterrein van het appartementencomplex worden voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het toekomstig woongebied zal vanwege de geringe verkeersbewegingen worden uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel.

#### **4.2.4.6. Vertaling naar plankaart en voorschriften**

De voorstellen over de toevoeging van wateroppervlakte, waarmee het Hoogheemraadschap heeft ingestemd, zijn in het bestemmingsplan terug te vinden op de plankaart en in de voorschriften.

Het grootste deel van het bestemmingsplan heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" gekregen. Doordat de dakpannenfabriek van ████████ verplaatst is, is er een omvangrijk terrein beschikbaar gekomen. Hiervoor is op de plankaart terug te vinden dat de hoofdbestemming op deze locatie woondoeleinden wordt. Alle aanwezige en nieuw aan te leggen waterlopen hebben op de plankaart de bestemming "Water" meegekregen. De aanwezige groenvoorzieningen zijn ook als zodanig op de plankaart terug te vinden. In de doeleindenomschrijving van groenvoorzieningen is tevens de functie water opgenomen, zodat water ook binnen deze bestemming gerealiseerd kan worden.

# 5

## Uitgangspunten voor de planopzet

### 5.1 Globale en flexibele regeling

Heimanswetering is een bestaand en volledig uitgegeven bedrijventerrein. De ruimtelijke en functionele indeling van het gebied ligt in grote lijnen vast. Heimanswetering bezit een grote diversiteit aan bedrijven. Dit komt tot uiting in de aard van de bedrijvigheid, waarbij meer en minder hoogwaardige bedrijfsfuncties zijn te onderscheiden, alsook in de omvang en de kwaliteit van de bedrijfsbebouwing.

Naast moderne en representatieve gebouwen zijn er oudere vestigingen met minder doelmatig en/of representatief grondgebruik. Zij kunnen door de negatieve uitstraling op de omgeving de kwaliteit van het bedrijventerrein als geheel aantasten. Het is dan nodig om tijdig maatregelen te treffen teneinde te voorkomen dat het bedrijventerrein in een neerwaartse beweging geraakt. De behoefte hieraan doet zich vooral voor aan de kant langs de centrale ontsluitingsroute Churchillaan-Koperweg-Kalkovenweg. Hier wordt in belangrijke mate het aanzicht van het bedrijventerrein bepaald. Maatregelen gericht op het behoud van kwaliteit van bebouwing en open ruimten zullen hier een maximaal effect hebben. Teneinde een achteruitgang van Heimanswetering als bedrijventerrein te voorkomen, is bijzondere aandacht voor de omgevingskwaliteit van deze centrale ontsluitingsroute gewenst. Dat komt in de planologische regelingen voor het betreffende gebied tot uiting in de zgn. representatieve zone die is aangewezen voor extra kantoorfaciliteiten. Kantoorfaciliteiten hebben vaak een meer representatieve uitstraling. Vestiging van deze faciliteiten in deze centrale ontsluitingszone dragen zo bij aan upgradering van de omgevingskwaliteit van deze zone en daarmee van het hele terrein.

Naast de gewenste kwaliteit van gebouwen en open terreinen speelt het feit dat, onder invloed van marktomstandigheden, technologische ontwikkelingen en een zich steeds verder ontwikkelend milieubewustzijn, gemakkelijk wijzigingen kunnen optreden in de aard van de uitgeoefende bedrijfsfuncties en de eisen die bedrijven aan hun huisvesting en omgeving stellen. Het bestemmingsplan moet hier de ruimte laten voor de dynamiek die eigen is aan een bedrijventerrein en de daar aanwezige bedrijven, teneinde hun toekomstwaarde veilig te stellen.

De bestaande situatie op het gedeelte van het terrein dat is ingericht als bedrijventerrein vormt een belangrijk uitgangspunt voor de op te stellen stedenbouwkundige regeling. Het recht doen aan aanwezige belangen vormt een wezenlijk element daarvan. Toch is dat geen dwingende reden om de bestaande ruimtelijke opzet ook in detail voor de toekomst vast te leggen. Er zijn, zo blijkt uit het vorenstaande, diverse aanleidingen voor verandering. De bestemmingsplanregelingen zullen daarvoor ruimte moeten laten, dan wel, voor zover veranderingen nadrukkelijk worden nagestreefd, sturing moeten geven aan de gewenste ontwikkelingen. Dit doet voor het bedrijfsgedeelte de behoefte ontstaan aan een globale en flexibele regelingen met, waar nodig, een voldoende mate van gedetailleerdheid om ontwikkelingen in de gewenste richting te kunnen sturen. Een globaal bestemmingsplan met een nadere concretisering van doelstellingen in een beschrijving in hoofdlijnen is hiervoor het meest geëigende middel. Vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en in incidentele gevallen het stelsel van "nadere eisen" worden als sturingsinstrumenten toegevoegd.

### 5.2 Nieuwe ontwikkelingen

Niet het gehele bedrijfsgebied zal in de toekomst zijn bedrijfsfunctie behouden. Door verplaatsing van de dakpannenfabriek [REDACTED] is een omvangrijk terrein beschikbaar gekomen voor nieuwe functies. Het programma hiervoor is inmiddels bekend. Op de kaart is voor het gebied een uitgewerkte woonbestemming opgenomen.

Voor het voormalige [REDACTED]-terrein is een meer gedetailleerde bestemmingsplanregeling opgenomen, met name omdat het gaat om een nog te ontwikkelen gebied waar aan een stedenbouwkundige studie ten grondslag ligt. Vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden bieden hier flexibiliteit wanneer bij de ontwikkeling van het gebied hieraan behoefte is.

In het (aangepaste) akoestisch onderzoek dat als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd, zijn de akoestische gegevens ten opzichte van dit nieuwe woongebied aangegeven. Rekening moet worden gehouden met het doortrekken van de Burgemeester Bruinsslotsingel naar de polder Gnephoek ter ontsluiting van de daar eventueel te realiseren functies (de zgn. kleine "bypass Gnephoek"). Deze ontwikkeling zal de opzet van het gebied Heimanswetering structureel wijzigen. Een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de woonfunctie langs de noordoever van de Oude Rijn vindt hiermee plaats.

De indeling van het resterend bedrijfsgebied wordt hierdoor echter niet beïnvloed. Ook nu neemt het betrokken terrein door zijn ligging een enigszins afgezonderde positie in. De nieuwe functie heeft de milieuzonering van het bedrijventerrein beïnvloedt in die zin dat het gebied gelegen nabij de woonbestemming de maximale categorie-indeling van de te vestigen bedrijven is verlaagd (zie ook hierna, paragraaf 6.3 milieuzonering).

### 5.3 Milieuzonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2001) van de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten vormt het uitgangspunt voor de toegepaste milieuzonering in het onderhavige bestemmingsplan. De publicatie bevat een algemeen geaccepteerde, maar nadrukkelijk indicatieve, systematiek voor milieuzonering van bedrijven en bedrijfsterrinen (het rapport spreekt over bedrijfstypen).

Bij milieuzonering wordt een selectie gemaakt van per locatie (zone) te vestigen bedrijven, waarbij een ruimtelijke afweging wordt gemaakt van de te verwachten milieuhygiënische aspecten. Er vindt afstemming plaats tussen de ruimtelijke ordening en het milieu. Het doel van milieuzonering is om in een (plan)gebied milieubelastende bestemmingen en milieugevoelige bestemmingen op elkaar af te stemmen.

Voor een nadere uiteenzetting van de toegepaste systematiek wordt verwezen naar de bij de toelichting behorende bijlage 2 "Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten". De indeling van bedrijfstypen in categorieën, overgenomen uit de VNG-brochure versie 2001 is als bijlage bij de Voorschriften opgenomen.

#### ***Paraplubestemmingsplan "Geluidszone Heimanswetering"***

Het bedrijventerrein Heimanswetering is een zgn. gezoneerd bedrijventerrein (zie kaartje hiernaast). Voor dit terrein is een geluidszone vastgelegd als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder. Daarmee wordt planologisch een begrenzing vastgelegd voor de geluidseffecten tengevolge van het bedrijventerrein. Buiten de op de plankaart aangegeven zone mag de geluidbelasting tengevolge van het bedrijventerrein "Heimanswetering" niet meer bedragen dan 50 dB(A). Deze zone is vastgesteld voor het hele terrein Heimanswetering, inclusief de asfaltcentrale [REDACTED] B.V. en de Dakpannenfabriek [REDACTED]. De dakpannenfabriek is inmiddels niet meer aanwezig, terwijl de asfaltcentrale uiterlijke per 31 december 2004 zijn deuren zal sluiten. Op de voormalige locatie van de dakpannenfabriek wordt een woongebied ontwikkeld, terwijl op de voormalige locatie van de asfaltcentrale bedrijven in maximaal categorie 1 en 2 van de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering" in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De geluidszone als bedoeld in artikel 41 wijzigt hiermee dan ook. Een gewijzigde geluidszone dient te worden vastgesteld bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan.

De nieuwe geluidszone valt echter niet uitsluitend in het bestemmingsplan Heimanswetering. Om die reden is ervoor gekozen de wijziging van de geluidszone te realiseren bij vaststelling van een apart bestemmingsplan “Geluidszone Heimanswetering”. Het gaat om een paraplubestemmingsplan dat voor meerdere bestemmingsplannen aanvullende regelingen opneemt met betrekking tot de gewijzigde geluidszone. Het paraplubestemmingsplan “Geluidszone Heimanswetering” zal gelijktijdig in procedure worden gebracht als het nu voorliggende bestemmingsplan “Heimanswetering”.

#### **5.4 nieuwe bedrijfswoningen uitgesloten**

De in het gebied aanwezige bedrijfswoningen zijn in het bestemmingsplan positief bestemd. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen is echter niet gewenst. Een bedrijfswoning is, net als een “gewone” woning een gevoelig object als bedoeld in de milieuregelgeving. Bij de vestiging of uitbreiding van bedrijven in het gebied moet rekening worden gehouden met de ter plaatse aanwezige gevoelige objecten, waaronder (bedrijfs)woningen. Deze kunnen derhalve beperkingen opwerpen voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven op het bedrijventerrein. Om die reden zijn nieuwe bedrijfswoningen dan ook niet gewenst op het terrein.

# 6

## Toelichting op de voorschriften

### 6.1 Opzet van het bestemmingsplan

De opzet van het bestemmingsplan is, met een relatief beperkt aantal bestemmingen, zo eenvoudig mogelijk gehouden. Om enerzijds bestaande belangen veilig te stellen en anderzijds toekomstige ontwikkelingen te kunnen sturen, is gestreefd naar een verantwoorde mate van flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid in de regelingen, met de nadruk op de eerste twee begrippen. De heldere ruimtelijke structuur van het gebied droeg mede bij tot een overzichtelijke inrichting met bestemmingen.

In het plangebied bestaat een aantal functies. Deze functies zijn in voorschriften vervat en opgenomen in Hoofdstuk II van de voorschriften, die de bestemmingen en het gebruik van de gronden regelen. Deze voorschriften zijn aangevuld met Begripsbepalingen en wijze van meten terug te vinden in Hoofdstuk I van de voorschriften en Algemene bepalingen algemene vrijstellingsbevoegdheden en algemene wijzigingsbevoegdheden. Deze laatste voorschriften zijn terug te vinden in Hoofdstuk III.

Voor de opzet van dit bestemmingsplan en voor de inhoud van de overheersende bestemming "Bedrijfsdoeleinden" vormde milieuzonering een integrerend gegeven. Twee vormen van milieuzonering (in- en uitwaartse zonering) zijn hierbij aan de orde.

De verplaatsing van de dakpannenfabriek en de asfaltcentrale alsmede de realisering van nieuwe woningen op het betrokken terrein maken een wijziging van het zonebesluit en artikel 53, juncto 59 Wet geluidhinder (KB 1 oktober 1991) noodzakelijk. Dit zal met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden geëffectueerd door de procedure voor het Paraplubestemmingsplan Geluidszone Bedrijventerrein Heimanswetering" gelijk te laten lopen met de procedure voor "Heimanswetering".

Daarnaast is binnen het voor bedrijven bestemde gebied een milieuzonering van bedrijfsactiviteiten aangebracht, teneinde een zekere omgevingskwaliteit veilig te stellen. De hierbij gehanteerde criteria zijn beschreven in bijlage 2 bij de toelichting "Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten".

### 6.2 Woondoeleinden

#### 6.2.1 Terrein

Gekozen is voor een ontwikkeling tot woongebied, waarmee, gelet ook op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in Gnephoek, een versterking van de woonfunctie in dit deel van Alphen aan den Rijn kan plaatsvinden. De potentieel aantrekkelijke omgeving van Heimanswetering en Oude Rijn biedt een goed aanknopingspunt voor een hoogwaardige en recreatief aantrekkelijke woonomgeving.

Bij de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden op het -terrein spelen andere ontwikkelingen buiten het plangebied mede een rol. Indien te zijner tijd ontwikkelingen in de polder Gnephoek aan de orde zijn, komt het terrein in een belangrijke, verbindende positie te liggen. Ontsluiting van Gnephoek via een doortrekking van de Burgemeester Bruinsslotsingel als deel van het stedelijk hoofdwegennet (de zgn. "Bypass") ligt dan voor de hand. Beslissingen hierover zullen uiteraard in andere kaders bij provincie en gemeente moeten worden genomen. Dat deze bypass binnen de planperiode gerealiseerd zal gaan worden is niet zeker, maar behoort wel tot de mogelijkheden. Om die reden is in het bestemmingsplan ter plaatse van de doortrekking Burgemeester Bruinslotsingel een wijzigingsbevoegdheid van bedrijfsbestemming onbebouwd naar een verkeersbestemming opgenomen.

### **6.2.2. Gebied rondom Oudshoornseweg - 's Molenaarsbrug**

De ontwikkeling op het terrein [REDACTED], en het doortrekken van de Burgemeester Bruinsslotsingel biedt in het zuiden van het plangebied tevens de mogelijkheid om de strook met karakteristieke en monumentale panden, uitkijkend op de Oude Rijn, op te waarderen. Bestaande monumentale panden zijn in slechte staat en verdienen te worden opgeknapt. Het gebied kan worden vervolmaakt en een verbinding krijgen met het [REDACTED]-terrein door de Groenstrook in het centrale gedeelte van het [REDACTED]-terrein te laten doorlopen door het gebied Oudshoornseweg tot aan de Oude Rijn.

Bovendien kunnen in het gebied twee panden worden toegevoegd. Deze panden kunnen – in aansluiting op de bestaande panden – de functie van wonen krijgen als de functies die vallen binnen de bestemming “Gemengde doeleinden”. Het gaat dan om de functies maatschappelijke, sociale en culturele doeleinden, dienstverlening, en horeca in categorie 1 van de Staat van Horeca zoals bij de Voorschriften is gevoegd. Deze *upgrading* van het gebied kan na toepassing door burgemeester en wethouders van de wijzigingsbevoegdheid die in het plan voor dit gebied is opgenomen.

### **6.2.3. Opzet voorschriften Woondoeleinden, Tuinen en Erven**

De voorschriften voor de functie van wonen zijn opgedeeld in drie bestemmingen. De hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen mogen binnen de bestemming “Woondoeleinden” worden gebouwd. Nadere regels voor de bebouwing op het [REDACTED]-terrein zijn te vinden in een combinatie van de voorschriften en de matrix die voor deze bestemming is opgenomen op de plankaart. Deze nieuw te bouwen woningen zijn voorzien van verschillende letteraanduidingen op de plankaart, die terug te vinden zijn in de voorschriften en in de hiervoor bedoelde matrix. De bestaande woningen, in het gebied sMolenaarsbrug en omgeving zijn van hoogteaanduidingen in cijfers voorzien die corresponderen met de op de plankaart opgenomen tabel.

Aan-, uitbouwen mogen voor het overige samen met bijgebouwen op de bestemming Erven worden gebouwd. Maatvoering hiervan is aangehouden zoals opgenomen in de Woningwet juncto het Besluit Bouwvergunningstvrij en Meldingsplichtige bouwwerken (BBLB). Naast deze in de bestemming Erven opgenomen gebouwen mogen nog de in dit BBLB genoemde gebouwen worden gebouwd. Dit mag echter pas op het moment dat de woningen op het [REDACTED]-terrein zijn gerealiseerd, omdat vergunningvrij aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd bij “bestaande woningen of woongebouwen”. Bij de reeds bestaande woningen op het gebied sMolenaarsweg en omgeving mogen deze vergunningstvrije gebouwen dus met deze regeling direct al gebouwd worden, naast de in het bestemmingsplan geregelde aan-, uitbouwen en bijgebouwen. Het gaat zowel in het bestemmingsplan als in het BBLB steeds om niet meer dan 50% van het al dan niet bebouwde zij- en achtererf bij woningen. Hoewel dus op basis van het bestemmingsplan 30 m<sup>2</sup> en daarnaast op basis van het BBLB 30 m<sup>2</sup> is toegestaan mag dit alleen indien aan- en bijgebouwen tezamen niet meer dan 50% van het zij- en achtererf beslaan.

Op de bestemming Tuinen mag niets worden gebouwd. Het bestemmingsplan verbiedt daarmee dat deze gronden als Erven worden ingericht, waarmee een deel van de vergunningstvrije gebouwen zoals aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet mogelijk zijn.

## **6.3 Bedrijfsdoeleinden**

Met uitzondering van het terrein waar de dakpannenfabriek gevestigd was en het terrein [REDACTED] vormde de bestaande situatie (aanwezige waarden en gebruik van gronden en bebouwing) uitgangspunt voor de bestemmingen. Het bedrijventerrein biedt in de huidige situatie weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de mogelijkheid hiervoor moet, binnen de hoofdfunctie “bedrijfsdoeleinden”, in de toekomst niet worden uitgesloten. Voortzetting van de bedrijfsfuncties wordt hier nagestreefd. Het betrokken gebied is voornamelijk voor bedrijfsfuncties bestemd.

De bestemming "Bedrijfsdoeleinden" beslaat dan ook een omvangrijk deel van het plangebied en is gericht op een duurzame bedrijfsontwikkeling. Binnen ruime marges worden regels gesteld voor bebouwing en open terreinen, alsmede voor het gebruik daarvan voor bedrijfsdoeleinden. De ontsluitingswegen, voor zover zij niet de hoofdontsluiting vormen, vallen niet binnen de bedrijfsbestemming, maar binnen de bestemming "Verblijfsdoeleinden".

Voor het terrein waar de Asfaltcentrale tot 2004 gevestigd zal zijn is een bedrijfsbestemming opgenomen. Bedrijven in maximaal categorie 2 kunnen zich hier vestigen. De inrichting van het terrein is echter nog onvoldoende bekend. Om die reden is voor het terrein een uit te werken bestemming opgenomen met een bouwverbod. Wanneer over de inrichting van het terrein meer bekend is, kan volgens de in het plan opgenomen regels door burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan worden opgenomen.

Indien te zijner tijd de Burgemeester Bruinsslotsingel een ontsluitingsfunctie voor Gnephoek zal krijgen, zal tussen deze doorgetrokken weg en de bestaande bedrijfsspercelen aan de Koperweg een terrein van beperkte omvang resteren. Gezien de afzijdige liggingen ten opzichte van het woongebied is hier aansluiting op de aanliggende bedrijfsbestemming gewenst. De locatie aan de noordkant van het [REDACTED]-terrein heeft om die reden een bedrijfsbestemming gekregen in maximaal categorie 2. Deze categorie is algemeen toelaatbaar. De locatie komt door zijn ligging aan een stadshoofdweg in aanmerking als "zichtlocatie", de ligging nabij het woongebied leidt tot een relatief strenge selectie van bedrijfsfuncties vanuit milieuhygiënische overwegingen. Op deze wijze kan dit terrein een aantrekkelijke en aanvaardbare overgang gaan vormen tussen het nieuw te realiseren woongebied en het bestaande bedrijventerrein Heimanswetering. Voor het terrein is een bedrijvenbestemming opgenomen zonder bebouwingsmogelijkheden. Wanneer over de inrichting van dit terrein meer bekend is, kan voor het gebied door b&w middels een vrijstellingsbevoegdheid bebouwing tot 70% op het terrein binnen de grens van de vrijstellingsbevoegdheid worden toegestaan. Door middel van een bebouwingsgrens is het terrein naast het mogelijk toekomstig tracé van de doorgetrokken Burgemeester Bruinsslotsingel vrij gehouden van bebouwing, bedoeld wordt het gebied waar op de kaart de aanduiding "z" voorkomt.

Het betreft hier een terrein dat een stuk kleiner is dan het terrein van de Asfaltcentrale. Om die reden is hier niet gekozen voor de meer ingrijpende uitwerkingsbevoegdheid zoals bij de Asfaltcentrale, maar is gekozen voor het opnemen van de minder ingrijpende vrijstellingsbevoegdheid. De toegang tot het [REDACTED] terrein zowel vanaf het bestaande bedrijventerrein als vanaf de Churchilllaan en onder de verlengde Burgemeester Bruinsslotsingel door een toegang vanaf het [REDACTED]-terrein is mogelijk gemaakt middels aanduidingen op de plankaart.

Aan de voorschriften is een lijst van toegelaten bedrijfsfuncties/bedrijfstypen toegevoegd, waarmee uitvoering is gegeven aan het principe van milieuzonering. De regeling is weliswaar veelomvattend, maar bezit ruime mogelijkheden voor de ontwikkeling van andere bedrijfsfuncties, mits deze zijn toegestaan in de voor het betreffende perceel geldende zone, genoemd in de bijbehorende bedrijvenlijst (bijlage 1 bij de voorschriften). Hiermee wordt tevens een instrument voor beheer van de milieukwaliteit geboden. De bijbehorende vrijstellings- en wijzigingsregels bieden de regeling de flexibiliteit, nodig om bestaande situaties, waarin na onderzoek niet aan de zonering kan worden voldaan, een voldoende rechtsbescherming te geven. Ook worden hierdoor gewenste, van de regeling afwijkende nieuwe situaties mogelijk gemaakt. In een "beschrijving in hoofdlijnen" zijn de toetsingscriteria opgenomen voor het te voeren beleid met betrekking tot de toepassing van de milieuzonering en de bovengenoemde flexibiliteitinstrumenten.

Bestaande bedrijfsfuncties die niet aan de criteria voldoen hebben – omdat het gaat om een bestaande situatie en vaak al heel lang op die locatie zijn gevestigd – een maatbestemming gekregen, waardoor zij volledig zijn gelegaliseerd. Het kenmerk van deze maatbestemming is dat zij een mengvorm is van een overgangsregeling en een positieve bestemmingsregeling. Met deze constructie wordt getracht een zo goed mogelijk evenwicht te vinden tussen de vereiste beleidsruimte enerzijds en de noodzakelijke rechtszekerheid anderzijds. Uitgangspunt van deze constructie is dat bestaande functies positief bestemd zijn, maar tevens een regeling is opgenomen voor de beleidsmatig nagestreefde nieuwe functie (i.c. lichtere vorm van bedrijvigheid). Stel dat in een zone waar, i.v.m. woonbebouwing in de omgeving maximaal categorie 2 is toegestaan, op een bepaalde locatie een garagebedrijf in categorie 3 is gevestigd, dan ziet de regeling er in de voorschriften als volgt uit: opgenomen is dat in de zone algemeen toelaatbaar is bedrijfstypen in categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij de voorschriften) terwijl daarnaast ter plaatse van de aanduiding “garagebedrijf” tevens een garagebedrijf in categorie 3 is toegestaan. Wanneer het garagebedrijf mocht vertrekken van de locatie mag daarna een bedrijf worden gevestigd uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 en daarnaast een garagebedrijf uit categorie 3. Met de vestiging van (opnieuw) een garagebedrijf wordt de planologische situatie immers ten opzichte van de huidige, in het bestemmingsplan vastgelegde situatie niet verslechterd, terwijl uit oogpunt van rechtszekerheid een dergelijke constructie wel aanvaardbaar is.

Verder zijn ingevolge het ABC-locatiebeleid objectieve normen opgenomen om nieuwvestiging van zelfstandige kantoren als hoofdfunctie in dit gebied uit te sluiten. Gebleken is dat geen van de bestaande kantoorvestigingen de maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> te boven gaat. Een maatbestemming voor deze kantorenfunctie derhalve niet nodig geacht.

Bestaande bedrijfswoningen zijn binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" gelegaliseerd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Vestiging van nieuwe bedrijfswoningen heeft een belemmerende werking op de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven en zijn om die reden niet gewenst.

Binnen de diversiteit van bedrijfstypen die op Heimanswetering mogelijk is, is een zodanige sturing gewenst, dat langs de centrale ontsluitingsroute Kalkovenweg c.a. een kwalitatief hoogwaardig bedrijvenmilieu kan ontstaan, met een voorbeeldfunctie voor het gehele bedrijfengebied. Verwacht wordt dat daardoor de toekomstwaarde van het bedrijventerrein als geheel positief wordt beïnvloed.

Het bestemmingsplan biedt enkele instrumenten om sturing te geven aan de hier gewenste ontwikkeling:

- via de zoneringsmethode zijn hier slechts bedrijfstypen met minimale "visuele hinder" toegestaan;
- in de voorschriften is in bijlage 3 bij de voorschriften een zone aangegeven, waarbinnen ruimere mogelijkheden voor kantoorvestiging kan worden toegestaan, indien dit onder meer ten behoeve van het representatieve karakter gewenst is;
- ook is daarvoor het instrument van "nadere eis" (artikel 5, lid 5) toegevoegd.

#### *LPG-tankstation*

De Integrale Nota LPG van maart 1984 geeft een aantal afstandsnormen voor woningen en andere bijzondere objecten tot het vulpunt behorende bij het tankstation. Hiertoe is een zone op de plankaart opgenomen. Binnen deze zone in een straal van 80 m rond het vulpunt mogen geen nieuwe “incidentele bebouwing” en “bijzondere objecten categorie II” worden gebouwd en binnen een straal van 20 m rondom het vulpunt mogen geen nieuwe “bijzondere objecten categorie I” als bedoeld in de Integrale Nota LPG worden gebouwd. Onder incidentele bebouwing wordt ingevolge de Nota verstaan: vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing.

Onder categorie I wordt in de Integrale Nota LPG onder meer – voor dit bestemmingsplan van belang – verstaan:

- kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder categorie II vallen;
- industriegebouwen, zoals productiehallen en werkplaatsen, voor zover zij niet onder categorie II vallen, alsmede incidentele dienst- en bedrijfswoningen die op industrieterreinen voorkomen;

Onder categorie II wordt in de Integrale Nota LPG onder meer – voor dit bestemmingsplan van belang – verstaan:

- kantoorgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;
- objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur;
- objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich meebrengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen.

Binnen de bedrijfsbestemming is een regeling opgenomen voor de LPG-zone.

#### **6.4 Educatieve doeleinden (ED)**

Aan de Kalkovenweg bevindt zich een school voor agrarisch onderwijs, die als zodanig is bestemd. Deze, al langer bestaande, onderwijsvoorziening moet worden aangemerkt als een geluidsgevoelige voorziening, in de zin van de Wet geluidhinder. Omdat de school zelf ook geluid produceert is het binnen op het bij KB d.d. 1 oktober 1991 conform artikel 53 van die wet begrensde industrieterrein betrokken.

Omdat er geen aanwijzingen zijn dat de schoolvoorziening binnen afzienbare termijn wordt verplaatst, is gekozen voor een bestemming conform het huidige gebruik.

#### **6.5 Groenvoorziening (G)**

De bestaande groenvoorziening, die als afscheiding fungeert ten opzichte van het aangrenzend woongebied Haringvliet c.a. is, voor zover deze in het plangebied ligt, als zodanig bestemd. Met deze groenbestemming wordt uitgesproken dat structureel groen dat in de wijk voorkomt en gehandhaafd dient te blijven. Op deze gronden is dan ook geen bebouwing toegestaan. Hiermee wordt zeker gesteld dat deze Groenvoorzieningen in het plangebied aanwezig blijven. Overige groenvoorzieningen die zich in het plangebied bevinden zijn opgenomen in de bestemming “Verblijfsdoeleinden” en “Verkeersdoeleinden”. Hierin zijn het realiseren van parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, voetpaden, fietspaden en andere wegen uitwisselbaar. Dit brengt een grote flexibiliteit met zich mee waardoor aanpassingen aan de wegenstructuur passen in de bestemming. Deze aanpassingen kunnen bijvoorbeeld noodzakelijk zijn in verband met verkeersveiligheid, in verband met gewijzigde landelijke verkeersnormen, gemeentelijke parkeernormen of bijvoorbeeld verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het aanbrengen van extra groenvoorzieningen.

Omdat deze wijzigingen binnen de bestemming passen behoeft niet steeds een vrijstellingsprocedure te worden gevoerd, wat een vermindering van de bestuurslast meebrengt. Uiteraard zullen de wijzigingen niet zonder overleg met bewoners en/of bedrijvenvereniging worden aangebracht.

## **6.6 Verkeers- en verblijfsdoeleinden**

De bestaande hoofdontsluitingswegen Kalkovenweg, Koperweg (gedeeltelijk), IJzerweg, Churchillaan en Oudshoornseweg zijn bestemd als "Verkeersdoeleinden". Binnen het blijvende bedrijventgebied is geen verandering in deze ontsluitingsroute te verwachten.

De bestemming "Verblijfsdoeleinden" is gegeven aan de (erf)ontsluitingswegen die geen – in hoofdzaak – doorgaande of gebiedsontsluitingsfunctie hebben. Deze wegen kennen een 30 km/u regime dan wel zullen dit in de nabije toekomst krijgen. Met het onderscheid tussen verkeers- en verblijfsdoeleinden is met name de uitstraling die deze wegen hebben en is aangegeven waarvoor deze wegen gebruikt (zullen) worden.

## **6.7 Waterkering (dubbelbestemming)**

De oevers van de Heimanswetering en de Staalweg hebben tevens een functie voor de waterkering. Deze is in het bestemmingsplan veilig gesteld. Op deze gronden liggen ook andere bestemmingen. Deze bestemmingen mogen de belangen van de waterkering van de betrokken gronden niet schaden. Daarom gaan de regels uit de dubbelbestemming "Waterkering" vóór de overigens voor de gronden geldende bestemmingen. De bestemming "Waterkering" is hiermee dus een zgn. "primaire bestemming". Om een goede beoordeling te kunnen maken of de belangen al dan niet worden geschaad, vragen b&w vooraf, voor het plaatsen van bebouwing de instemming van de betreffende dijk- en vaarwegbeheerder.

## **6.8 Water**

De Heimanswetering is tot water bestemd. Slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bij de waterhuishouding en het verkeer op het water horen zijn hier toegestaan. Het gebruik van het water als ligplaats voor woonschepen en het lang afgemeerd laten van boten is niet toegelaten.

Binnen het terrein [REDACTED] is in overleg met het waterschap water ter compensatie van verharding opgenomen. Zie hierover ook paragraaf 5.3 "Watertoets".

## **6.9 Molenbiotoop**

Op zo'n 100 m buiten het plangebied, aan de Oostkant is een molen gesitueerd. Conform de molenbiotoop 1982 van de Vereniging de Hollandsche Molens zijn bebouwingsvoorwaarden opgenomen rond molens om de windrechten van molens te waarborgen. De eerste 100 m rondom de molen dient vrij te zijn van bebouwing. Daarna dient in stedelijk gebied voor de 100 m erna een bebouwingsbeperking voor gebouwen te worden opgenomen tot maximaal 4,5 m. Tussen 200 en 300 m een bebouwingsbeperking voor gebouwen tot 6,5 m. Deze maten zijn in het bestemmingsplan opgenomen, met uitzondering van gebouwen die (legaal) zijn of mochten worden gebouwd ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpplan, die mogen conform de toegestane hoogte worden gebouwd.

# 7

## Financiële uitvoerbaarheid

Het plangebied omvat grotendeels een bestaand en uitgegeven bedrijfsterrein. Met het vastleggen van regelingen voor deze al langer bestaande situaties zijn uit oogpunt van grondexploitatie van gemeentewege geen kosten gemoeid.

De gronden van het voormalige [REDACTED] terrein en de kavel waarop de asfaltcentrale is gehuisvest zijn particulier eigendom. Voor de herontwikkeling van deze twee locaties is met de eigenaren een overeenkomst gesloten inzake de samenwerking tussen Amvest (eigenaar van het [REDACTED] terrein) en [REDACTED] (eigenaar van de locatie van de asfaltcentrale)

### Locatie voormalige [REDACTED] terrein

Deze overeenkomst regelt de (her)ontwikkeling van dit gedeelte van het bestemmingsplangebied. Het gebied is onderverdeeld in een drietal deelgebieden, te weten het toekomstig woongebied (Gebied I), het toekomstig wegtracé van de door te trekken Burgemeester Bruinsslotsingel (Gebied II) en het bedrijventerrein Churchillpark (Gebied III).

Voor de gebieden I en III kan gesteld worden dat op grond van de opbrengsten die voortvloeien uit de uitgifte van grond voor woningbouw en anderzijds de uitgifte van grond voor bedrijven verwacht kan worden dat de planuitvoering van beide plangebieden economisch haalbaar is. Met betrekking tot de doortrekking van de Burgemeester Bruinsslotsingel kan worden gesteld dat de kosten van verwerving in de samenwerkingsovereenkomst zijn geregeld tussen gemeente en Amvest en dat de kosten van aanleg te zijner tijd deels gedekt zullen worden uit het GVVP (Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan), deels uit de toekomstige bedrijfsterreinontwikkeling in de Gnephoek en deels uit mogelijk nog te verkrijgen subsidies. De gronden zullen in dat stadium in ieder geval verworven zijn.

### Locatie asfaltcentrale

De tussen partijen gesloten overeenkomst regelt tevens de verwerving van deze grond door de gemeente en de bijdrage van de gemeente en van Amvest in kosten van verplaatsing van deze asfaltcentrale naar een locatie buiten de gemeente.

Met de toekomstige uitgifte van deze grond door de gemeente als bedrijventerrein mag verwacht worden dat de planuitvoering ook voor dit plangebied economisch uitvoerbaar zal zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

# 8

## Overleg en inspraak

### 8.1 Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

Artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 schrijft voor dat diverse overheidsorganen en overheidsdiensten worden betrokken bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Om die reden zijn de voorontwerpen van dit bestemmingsplan en het zogenaamde parapluplan om advies voorgelegd aan tal van instellingen. Een aantal daarvan heeft schriftelijk gereageerd. In de 'Nota van inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan Heimanswetering' van mei 2004 zijn alle reacties verwerkt. Een aantal van deze reacties heeft geleid tot aanpassingen van de beide plannen. De nota maakt onderdeel uit van deze toelichting.

### 8.2 Inspraak

De voorontwerpen van het bestemmingsplan en het paraplubestemmingsplan Heimanswetering zijn op 27 augustus 2003 gepubliceerd waarna beide plannen tot en met 1 oktober 2003 ter inzage hebben gelegen. Op 22 september 2003 is over deze plannen een inspraakavond gehouden. Een belangrijk deel van deze avond is besteed aan de herontwikkeling van het [REDACTED] errein.

Gedurende de periode dat deze voorontwerpen voor het publiek ter inzage hebben gelegen zijn 45 inspraakreacties ontvangen. In de hiervoor genoemde nota zijn alle reacties verwerkt. Ook hier heeft een aantal reacties geleid tot aanpassing van de beide plannen.