

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding en doel	2
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Geldend planologisch kader	3
1.4 Leeswijzer	5
2 Inventarisatie plangebied	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis	6
2.2 Bestaande situatie	6
3 Planbeschrijving	8
3.1 Stedenbouwkundige visie	8
3.2 Beeldkwaliteitsplan	10
3.3 Planologische uitgangspunten	10
4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Regionaal beleid	18
4.4 Gemeentelijk beleid	19
5 Waterparagraaf	27
5.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	27
5.2 Beleid Hoogheemraadschap	28
5.3 Gemeentelijk beleid	29
5.4 Watertoets	29
6 Milieu- en omgevingsaspecten	32
6.1 Weg- en railverkeerslawaaï	32
6.2 Industrielawaai	33
6.3 Luchtkwaliteit	34
6.4 Bedrijven en milieuzonering	37
6.5 Externe veiligheid	38
6.6 Bodem	41
6.7 Archeologie	42
6.8 Natuurwetgeving	46
6.9 Cultuurhistorie	49
6.10 Milieueffectrapportage	50
7 Juridische aspecten	56
7.1 Algemeen	56
7.2 Bestemmingsregels	56
7.3 Toelichting op de bestemmingen	56
8 Uitvoerbaarheid	61
8.1 Economische uitvoerbaarheid	61
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
Bijlagen:	
Bijlage 1: Verkeersstudie Hoorn-West	
Bijlage 2: Rekenresultaten luchtkwaliteit NO2 en PM10	
Bijlage 3: Advies Veiligheidsregio	
Bijlage 4: Bodeminformatiekaart	
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek Alphen aan den Rijn – De Hoorn 1998	
Bijlage 6: Proefsleuvenonderzoek Buitenplaats Swanendrift ADC (rapport 5720)	
Bijlage 7: Archeologische opgraving Buitenplaats Swanendrift ADC (rapport 5721)	
Bijlage 8: Ecologische quickscan	
Bijlage 9: Nader ecologisch onderzoek	
Bijlage 10: Memo Aeriusberekening worstcase proefberekening	
Bijlage 11: Verslag informatieavond bestemmingsplan Hoorn West	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Hoorn-West is dat de vigerende bestemming Bedrijvigheid in de beheersverordening Hoorn-West uit 2018 achterhaald is. Het bebouwingspercentage is maar 30-40% (afhankelijk van welk deel van het plangebied) en er is nog geen rekening gehouden met de weg die naar de (nieuwe) Maximabrug is komen te liggen.

De vraag naar bedrijventerreinen is groot en zal in toekomst toenemen volgens de bedrijventerreinstrategie Holland-Rijnland. Inmiddels willen een aantal bedrijven zich vestigen op Hoorn-West. Het is daarom noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan voor Hoorn-West op te stellen.

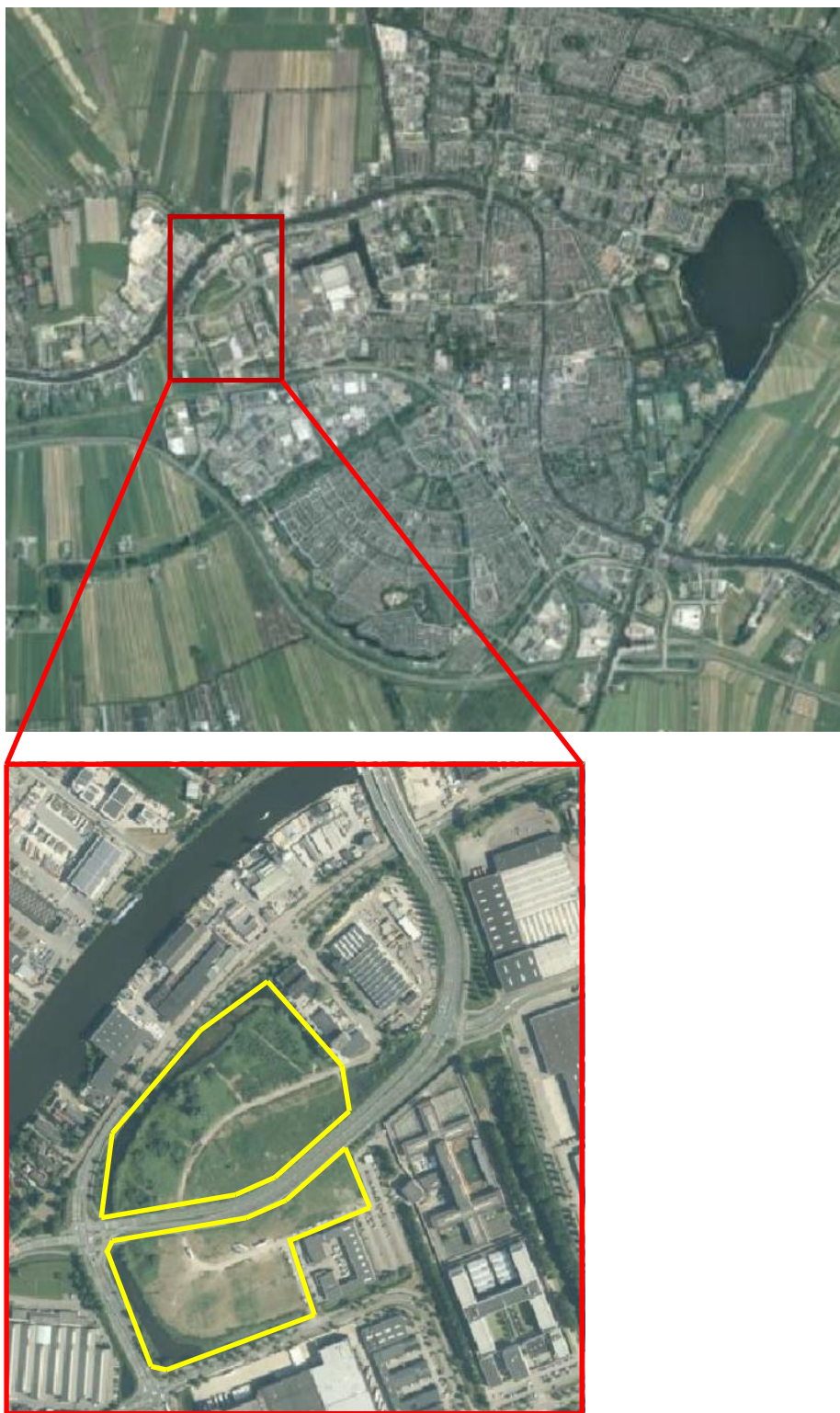
Voor het gebied is door de gemeente Alphen aan den Rijn een visie opgesteld waarin een stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen (zie afbeelding pagina 9). Ook is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het gebied dat als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen. De visie samen met het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan vormen de basis voor dit bestemmingsplan.

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de noordwestzijde van Alphen aan den Rijn in de gelijknamige gemeente. De gemeente Alphen aan den Rijn ligt in de provincie Zuid-Holland. De planlocatie is bekend als Hoorn West en is kadastraal bekend als A8334 en een deel van A8577 Alphen aan den Rijn. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 100.000 m².

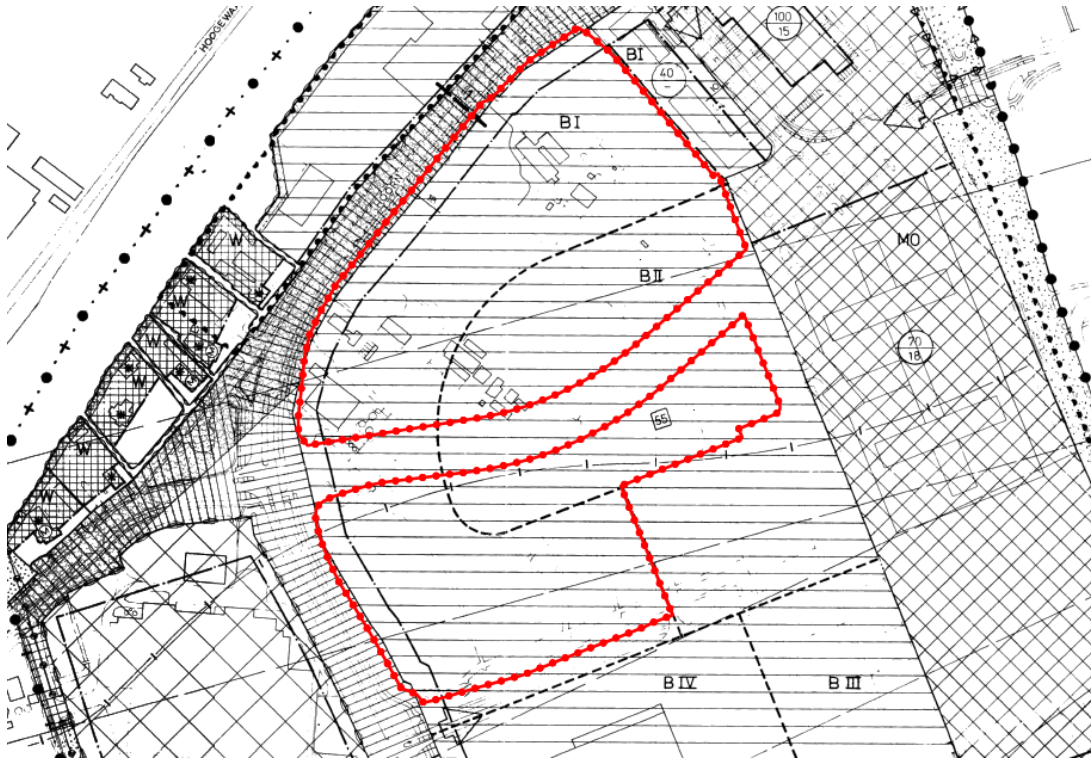
De noord-, zuid- en westzijde van het plangebied worden begrensd door doorgaande wegen. Het plangebied grenst in het noorden en (deels het westen) aan de Hoorn. Het overgrote deel van de westzijde wordt begrensd door de Leidse Schouw. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt door de Eikenlaan en Maatschapslaan begrensd. De reeds aanwezige bedrijfsperven (onder andere langs de Genielaan) vormen de begrenzing aan de oostzijde van het plangebied. De nabije omgeving bestaat voornamelijk uit bedrijvigheid.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend planologisch kader

Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'Hoorn West, Alphen aan den Rijn 2018', vastgesteld op 15 maart 2018 en beheersverordening 'Cultuurhistorie', vastgesteld op 27 januari 2022. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Geluidzone Industrierrein Oude Rijn' (vastgesteld 13 oktober 2016) voor het plangebied. Verder vigeren de parapluplannen 'Parkeren' (vastgesteld 21 september 2017), 'Archeologie' (vastgesteld 28 maart 2019) en ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Hoorn-West' (vastgesteld op 21 december 1995)

Beheersverordening 'Hoorn West, Alphen aan den Rijn 2018'

Met deze beheersverordening is het planologisch regime van het voorafgaande bestemmingsplan 'Hoorn-West' (vastgesteld op 21 december 1995) voor dit gebied weer actueel gemaakt. Het plangebied heeft de bestemming "Bedrijven" (BI en BII) in het bestemmingsplan 'Hoorn West'. De gronden zijn bestemd voor bedrijvigheid, opslagruimten, magazijnen, een hoofdontsluitingsweg, water- en groenvoorzieningen en bij de activiteiten behorende kantoren en andere bouwwerken, ontsluitingswegen, water- en groenvoorzieningen en open terreinen. (Dienst- of bedrijfs)woningen en zelfstandige kantoorfuncties zijn niet toegestaan.

De gronden behorende bij deelgebied 1 (BI) mogen per bouwperceel voor maximaal 30% bebouwd worden. Van de totale bruto-vloeroppervlakte per bouwperceel dient minimaal 30% ten behoeve van kantoorruimte(n) te worden gerealiseerd tot ten hoogste 50% met een maximum van 2.000 m². Voor deelgebied 2 (BII) geldt een maximum bebouwingspercentage van 40% per bouwperceel. In dit deelgebied dient minimaal 20% en maximaal 50% (met een maximum van 2.000 m²) van de totale bruto-vloeroppervlakte te worden gerealiseerd ten behoeve van kantoorruimte(n). De bouwhoogte bedraagt voor het gehele plangebied maximaal 15 meter.

Beheersverordening 'Cultuurhistorie'

Met deze beheersverordening worden de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente op een eenduidige manier planologische beschermd. De beheersverordening 'Cultuurhistorie' bepaalt dat de eventuele aanwezige regels ten aanzien van cultuurhistorie die zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen of beheersverordeningen worden vervangen dan wel aangevuld door de cultuurhistorische regels die zijn opgenomen in deze beheersverordening.

Bestemmingsplan 'Geluidzone Industrierrein Oude Rijn'

Het plangebied valt binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – gezoneerd industrierrein'. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - gezoneerd industrierrein' is een gezoneerd industrierrein gelegen. Onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming- mogen in deze zone geen geluidsgevoelige bestemmingen worden opgericht, tenzij voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

Parapluplan 'Archeologie'

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3a'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren bij bodemingrepen dieper dan 50 cm-mv en met een oppervlakte van 100 m².

Parapluplan 'Parkeren'

In dit plan zijn algemene regels opgenomen met betrekking tot het verlenen van een vergunning voor parkeren.

1.4 Leeswijzer

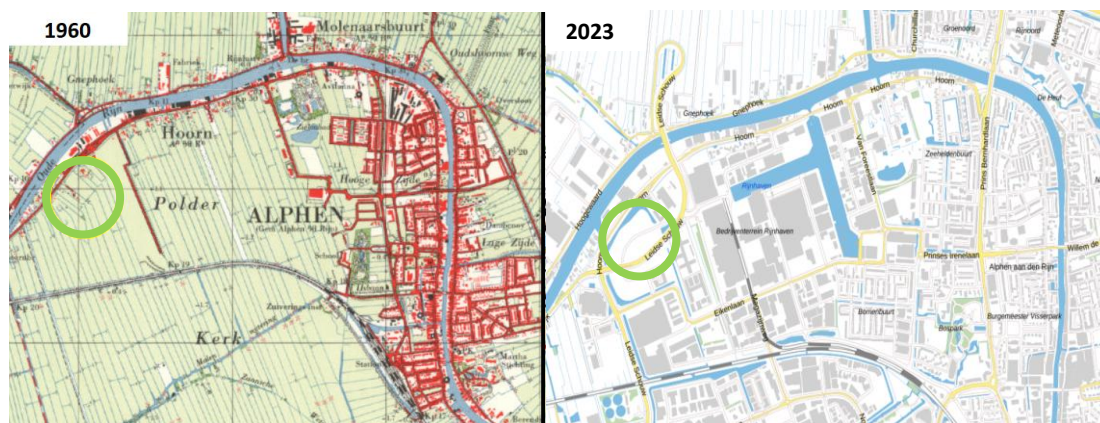
De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst het plangebied geïnventariseerd, waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het planvoornemen. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op het aspect 'Water'. In hoofdstuk 6 worden de overige relevante omgevingsaspecten beschreven, zoals bedrijvigheid, geluid, bodem, etc. Vervolgens komen in hoofdstuk 7 de juridische aspecten aan bod en in hoofdstuk 8 wordt tenslotte ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 INVENTARISATIE PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Alphen aan den Rijn en staat bekend als Hoorn West. Alphen aan den Rijn is ontstaan door de samenvoeging van de gemeenten Alphen, Aarlanderveen en Oudshoorn in 1918. In de jaren '60 van de twintigste eeuw werd de nieuwe gemeente weer vergroot, nu met het dorp Zwammerdam en een deel van het grondgebied van de gelijknamige gemeente. De eerste huizen in Alphen aan den Rijn stonden hier al zo'n 2000 jaar geleden. Alphen lag toen aan de noordgrens van het Romeinse rijk en was een onderdeel van de versterking langs de Rijn. Alphen aan den Rijn was toen een logische pleisterplaats en de route van postrijders en het handelsverkeer over land en water. Vanaf 1950 begon de grote groei. Huizen en bedrijven werden in groten getale gebouwd. De kern Alphen aan den Rijn telt op dit moment circa 32.000 woningen en heeft meer dan 73.000 inwoners (2020). De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in totaal ruim 112.500 inwoners (2021).

Het gebied Hoorn West lag van oorsprong aan de rivier de Oude Rijn, net buiten de kern Alphen aan den Rijn. Tegenwoordig ligt Hoorn in het verlengde van de stad en wordt zodoende als onderdeel gezien van de kern. In de polder van Hoorn werd in de loop van de twintigste eeuw een industriegebied aangelegd.



Ontstaansgeschiedenis Alphen aan den Rijn, plangebied geel omlijnd

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt centraal op het westelijke bedrijventerrein van Alphen aan den Rijn en bestaat, met uitzondering van de tussenliggende Máximabrug, volledig uit onverharde gronden. Hiermee is Hoorn West een van de weinig voorkomende lege plekken binnen de bebouwde kom van Alphen aan den Rijn. Gelet op de infrastructuur heeft Hoorn West een gunstige ligging, aangezien de rijksweg N11 eenvoudig te bereiken is via de belangrijke invalsweg Leidse Schouw. Daarbij loopt De Máximabrug (enkele jaren geleden aangelegd) dwars door het plangebied. Deze nieuwe route wordt doorgetrokken over de Rijn en zal in de toekomst een onderdeel worden van een westelijke ringweg voor Alphen aan den Rijn. Door deze aspecten is Hoorn West een locatie dat al circa tien jaar is voorbereid op een invulling met bedrijvigheid.

De structuur van Hoorn West wordt grotendeels gekenmerkt door de tweedeling die is ontstaan na de realisatie van de Máximabrug. Het noord- en zuidelijke deel van het plangebied zijn hierdoor niet direct met elkaar verbonden. Langs de doorgaande wegen ten noorden, zuiden en westen van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. De breedte van het oppervlaktewater varieert van circa 8 meter aan de zuidzijde tot circa 30 meter aan de noordzijde. Dit oppervlaktewater ligt langs de rand van het plangebied. Tussen de doorgaande wegen en het oppervlaktewater zijn bomenrijen aanwezig. De Maatschapslaan vormt de enige aanwezige ontsluitingsweg binnen het plangebied. Deze weg loopt dwars door zowel het noord- als zuidelijk deel van het plangebied. Aan weerszijde van de Maatschapslaan zijn kavels met onbebouwde gronden gesitueerd. Aan de noordzijde van het

plangebied, op de locatie van de voormalige hofstede Swanendrift, zijn funderingsresten van een oud landhuis bewaard gebleven. De overige gronden zijn braakliggend en bestaan grotendeels uit grasland met her en der bomen.



Luchtfoto bestaande situatie

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Stedenbouwkundige visie

3.1.1 Aanleiding en doel

Voor het plangebied Hoorn West is in februari 2021 door de gemeente een stedenbouwkundige visie opgesteld waarin een indicatief stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen voor het gebied, zie afbeelding pagina 9. De visie samen met het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 3.2) vormen de basis voor dit bestemmingsplan (planologische uitgangspunten, paragraaf 3.3).

De locatie Hoorn West kent een zeer gunstige ligging in het stedelijk netwerk. Toch is gebiedsontwikkeling, waarin ook woningbouw een plek krijgt, hier af te raden. Het plangebied kent veel omgevingsbeperkingen, zoals milieu- en geluidszones (o.a. door rail- en wegverkeer en omliggende bedrijvigheid). Het uitplaatsen van deze bedrijven vergt te grote investeringen in relatie tot de opbrengst van integrale gebiedsontwikkeling. Ook mogen hier geen kantoren komen vanwege onder andere het mobiliteitsbeleid van het Rijk en meerdere omgevingsbeperkingen. De locatie wordt zodoende vorm gegeven met bedrijven.

Het voornemen is om een bedrijventerrein te creëren ter plaatse van het plangebied Hoorn West. Hoorn West is een terrein in Alphen aan den Rijn dat al sinds een jaar of tien is voorbereid op invulling met bedrijvigheid. Het is een van de schaarse lege plekken binnen de bebouwde kom en ligt centraal op het westelijke bedrijventerrein van Alphen aan den Rijn. Het ligt aan een belangrijke invalsweg vanaf de rijksweg N11 en de strategische positie is nog meer toegenomen na het doortrekken van een nieuwe weg over de Rijn na de aanleg van de Maximabrug richting Koudekerk aan den Rijn.

In de vigerende beheersverordening is de vestiging van bedrijvigheid reeds toegestaan, maar de bijbehorende regels zijn achterhaald. Mede hierdoor blijft het terrein in de bestaande situatie ongebruikt. Middels onderhavig bestemmingsplan worden de bestemmingsregels geactualiseerd en toekomstbestendig gemaakt voor de vestiging van een bedrijventerrein.

3.1.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Voor het plangebied is door de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp geeft slechts een indicatie hoe het er uit kan komen te zien, maar geeft wel duidelijk de hoofdpzet weer. In de nieuwe opzet wordt het lint van de Hoorn begeleid met nieuwe bedrijfsgebouwen die met hun voorkant richting de Hoorn staan.



Indicatief stedenbouwkundig ontwerp

Het bredere water tussen de Hoorn en de toekomstige bedrijven blijft gehandhaafd. Dit oppervlaktewater volgt, evenals de oriëntatie van de bedrijven, de afbuiging van de weg. Bij de percelen op toonaangevende locaties is ruimte vrijgemaakt voor een representatieve rol van de bebouwing.

Naast ruimte voor een representatieve rol wordt er tevens ruimte vrijgemaakt om de landschappelijke inpassing tussen sloten en bomenrijen voort te zetten. Met name de zuidkant van het Maxima tracé is nu nog geheel verstoken van bomen. Ten zuiden van de Máximabrug ligt een reeds bestaand fietspad. Dit fietspad blijft behouden en hier wordt een openbare strook met een doorgaande bomenrij gerealiseerd. Deze bomen mogen in de toekomst flink uitgroeien tot de eerste orde, waardoor een parklaan ontstaat.

In de stedenbouwkundige visie van de gemeente zijn verschillende kavelpaspoorten opgenomen. Per kavelpaspoort zijn aandachtspunten en uitgangspunten voor het bestemmingsplan verwoord die vervolgens zijn doorvertaald naar planologische uitgangspunten voor dit bestemmingsplan (zie paragraaf 3.3).

3.1.3 Cultuurhistorie, landschap en archeologie

Het plangebied maakt oorspronkelijk deel uit van de oeverzone langs de meanderende Oude Rijn. In de tweede helft van de 20-ste eeuw heeft een groot deel van dit landschap een grootschalige verstedelijking meegemaakt vanuit de kern Alphen aan den Rijn. Door deze transformatie met zowel woonwijken, bedrijfsterreinen en bijbehorende wegenstructuur zijn vrijwel alle zichtbare sporen van het verleden verdwenen. Wat overblijft zijn enkele authentieke boerderijen in de strook

tussen dijklint en Rijn. Het landschap van het plangebied en de nabije omgeving is op de schop gegaan ten tijde van de uitbreiding van de omliggende bedrijventerreinen.

Desondanks zijn binnen het plangebied (na het uitvoeren van meerdere archeologische onderzoeken) enkele archeologische vondsten gedaan, waarvan de hofstede Swanendrift het meest relevant is. Dit is een oud landhuis, waarvan de funderingsresten bewaard zijn gebleven. De gemeente wil pogen de archeologische resten te behouden en kenbaar te maken. De locatie van de funderingsresten wordt dan als groenelement ingepast tussen de bedrijfskavels.

3.1.4 Klimaatbestendig en duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is het noodzaak om het terrein duurzaam en klimaatbestendig te maken. Ten behoeve van klimaatbestendigheid is ruimte gereserveerd voor veel groen, hoge bomenrijen, verkoelend water en waterpartijen met opvangcapaciteit. Verder zijn de daken van de toekomstige bedrijven geschikt voor het plaatsen van zonnecollectoren en het opwekken van eigen energie. Door het aanbrengen van groene oevers en bomenrijen en het opnemen van een archeologische zone is het bedrijventerrein tevens geschikt voor insecten, vlinders, kleinere zoogdieren en een rijke flora.

3.1.5 Architectuur en gebouwen

De toekomstige bebouwing vormt een belangrijk aspect om het knooppunt te markeren. Vanwege de ligging van het plangebied langs enkele belangrijke invalswegen is de locatie geschikt voor hogere bebouwing met torenvormige accenten. Het is echter niet toegestaan om zelfstandige kantoren te realiseren. De locatie moet dus vorm gegeven worden met bedrijven. Over het algemeen is de bebouwing bij bedrijven slechts deels geschikt voor representatief bouwen, omdat de meerderheid van het gebouw bestaat uit productie- of opslaghal.

Om de knooppunten te markeren worden de representatieve gedeeltes van de gebouwen georiënteerd op de belangrijke invalswegen. Bij kruisingen van stedelijke hoofdstructuren (bijvoorbeeld tussen de Máximabrug en de Hoorn/Leidse Schouw) worden bebouwingsaccenten mogelijk gemaakt. Hierdoor wordt de structuur van het stedelijk netwerk beter zichtbaar.

3.2 Beeldkwaliteitsplan

Onderhavig bestemmingsplan is flexibel van aard, omdat er nog geen concreet uitgewerkt ontwerp op tafel ligt. Het doel van het Beeldkwaliteitsplan is om nadere kaders op te stellen bij de uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking van de gronden binnen het plangebied. Het Beeldkwaliteitsplan dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen, als inspiratiebron en als gemeentelijk toetsingskader bij de uiteindelijke beoordeling van welstandsaspecten bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Het Beeldkwaliteitsplan geldt als uitwerking van het bestemmingsplan Hoorn West en is als bijlage bij de regels aan dit bestemmingsplan gekoppeld. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de inrichting van de kavels op basis van de in de bijlage bij de regels opgenomen Beeldkwaliteitsplan. Hiermee krijgt het Beeldkwaliteitsplan een juridische status waaraan getoetst kan worden. De criteria zullen gaan gelden als verplichtende voorwaarden bij gemeentelijke en private gronduitgifte van bedrijfsgrond binnen Hoorn West. Daarnaast is het Beeldkwaliteitsplan opgesteld als een addendum op de gemeentelijke welstandsnota. Hiermee ontstaat een actueel toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten bij aanvragen voor een omgevingsvergunning in Hoorn West.

3.3 Planologische uitgangspunten

3.3.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan staat bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 van de in de bijlage bij de regels toegevoegde Staat van Bedrijvigheid toe. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan het

bevoegd gezag wel een omgevingsvergunning verlenen voor bedrijven met een hogere milieucategorie zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits de bedrijfsactiviteiten milieu hygiënisch inpasbaar zijn (op de aspecten geur, geluid, gevaar en stof) en de richtafstand niet meer bedraagt dan de geldende richtafstand voor een milieucategorie 3.2 bedrijf uit de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Tevens geldt deze afwijkingsbevoegdheid voor bedrijven die niet voorkomen in de bijlage bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2.

Op grond van het bestemmingsplan zijn nieuwe bedrijven of uitbreidingen van bedrijven die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf – Bevi', toch een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van één bedrijf dat valt onder het besluit externe veiligheid inrichtingen. Het gaat hierbij om een maatbestemming voor het bedrijf 'Mavom BV'. Dit bedrijf is voornemens zich te vestigen binnen het plangebied. Een omgevingsvergunning voor de vestiging van een dergelijk bedrijf kan slechtst verleend worden als de totale veiligheidssituatie niet verslechterd, de 10⁻⁶ contour voor het plaatsgebonden risico is gelegen binnen de eigen perceelsgrenzen van de risicovolle inrichting, dan wel op de gronden met de bestemming Verkeer, Groen en/of Water en er geen sprake is van een aandachtsgebied, zoals vastgesteld in het Bkl.

Binnen de voor bedrijven bestemde gronden geldt een maximum bebouwingspercentage van 80% per bouwperceel en zijn gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat parkeren en laden/lossen op eigen terrein plaatsvindt, brandveiligheid gewaarborgd blijft, voldoende wordt voorzien in de watercompensatie en het bouwen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt. Voor architectonische accenten is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' op de verbeelding een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. Burgmeester en wethouders kunnen op deze locaties een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van architectonische accenten direct in of tegen het water, mits niet meer dan 20% van de oeverlijn langs de kavel bebouwd wordt en er geen watertechnische belemmeringen zijn.

De maximale bouwhoogte voor de bedrijfsspercelen bedraagt voor het grootste deel maximaal 15 meter. Voor architectonische accenten met een maximale bouwhoogte van 25 meter is ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding 1' en 'specifieke bouwaanduiding 2' op de verbeelding een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. Burgmeester en wethouders kunnen op deze locaties een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van architectonische accenten met een maximale bouwhoogte van 25 meter, mits de oppervlakte van een bebouwingsaccent maximaal de hoogte die wordt gerealiseerd in het kwadraat is, niet meer dan 20% van de oeverlijn langs de kavel bebouwd wordt en er geen watertechnische belemmeringen zijn. Op deze representatieve hoekpunten zijn architectonische accenten in donkerrode baksteen met verticale raamindeling mogelijk met een maximale bouwhoogte van 25 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn specifieke maximale bouwhoogtes opgenomen voor erf- en terreinafscheidingen (2 meter), vlaggenmasten (10 meter) en windturbines (7,5 meter). Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Deze bouwhoogtes sluiten aan bij de bestemmingsregels van omliggende bedrijventerreinen.

Ter plaatse van de funderingsresten van de hofstede Swanendrift is een groenbestemming opgenomen om de bouw mogelijkheden te beperken. Hierbinnen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hiermee blijven de landschappelijke-, archeologische-, cultuurhistorische-, ecologische- en natuurwaarden ter plaatse behouden. Ten behoeve van het behouden en beschermen van de archeologische waarden is tevens de vigerende archeologische dubbelbestemming overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Een deel van het plangebied valt binnen de gronden voor de penitentiaire inrichting. Hiervoor is, evenals in het nabijgelegen bestemmingsplan 'Maximabrug', de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen met de functieaanduiding 'justitiële inrichting'. Voor het deel van de penitentiaire inrichting dat binnen het plangebied valt zijn gebouwen niet toegestaan en mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.3.2 Parkeren

Het uitbreiden van bouw mogelijkheden op het bedrijventerrein kan zorgen voor een extra verkeersaantrekkende werking. Hierdoor is het van belang dat duidelijke parkeernormen gelden per bedrijfstype.

Parkeren op eigen terrein

Voor het personenvervoer stelt de gemeente de specifieke gebruiksregel dat bedrijven de parkeerbehoefte oplossen op eigen terrein. Concreet betekent dit dat parkeervoorzieningen bestemd voor het stallen van motorvoertuigen en (brom)fietsen, alsmede bestemd voor het laden en lossen van goederen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van deze voorwaarde indien het voldoet aan de genoemde bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit dan wel op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien. Daarbij kan gedacht worden aan parkeren op een daarvoor centraal ontwikkelde locatie op het bedrijventerrein of de situatie dat bedrijven onderling afspraken hebben gemaakt over gedeelde parkeerplaatsen.

Parkeren auto's

Binnen het bouwperceel is herbouw, nieuwbouw en uitbreiding van hoofdgebouwen mogelijk. In de bijbehorende bouwregels van de bestemming 'Bedrijf' is een koppeling gelegd tussen bouwen en het voldoen aan de parkeernormen uit het dan geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning o.a. afwijken van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage of bouwhoogte. Ook hier is een koppeling gelegd met de parkeernormen.

Parkeren vrachtwagens

Ten aanzien van parkeermogelijkheden voor vrachtwagens gelden geen specifieke parkeernormen. Aan de zuidoostkant van het plangebied ter hoogte van de Maatschapslaan komt een parkeervoorziening voor circa 40 parkeerplaatsen voor vrachtwagens. Het is verder aan de bedrijven om op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een basis gelegd om een bedrijventerrein toekomstbestendig te maken. Om een interessantere vestigingslocatie te kunnen worden en te blijven wordt bestemmingsplanmatig verruiming van bouw- en functiemogelijkheden gecreëerd op die plekken waar het ruimtelijk en fysiek mogelijk en inpasbaar is en het geen negatieve effecten met zich meebrengt en behoefte naar is. Dit sluit aan op het tweede hoofddoel uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI): duurzaam economisch groeipotentieel.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met opgaven van nationaal belang.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De NOVI welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

In Barro zijn geen regelingen opgenomen die betrekking hebben op het plangebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteedt worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Toetsing

Het planvoornemen voorziet in de actualisering van de vigerende bestemming ‘Bedrijf’, aangezien de geldende beheersverordening achterhaald is. De ontwikkeling maakt een bedrijventerrein mogelijk waarbinnen de mogelijkheden beter aansluiten op de wensen van toekomstig te vestigen bedrijven. Bij het toevoegen van bebouwing, ligt de ondergrens ‘in beginsel’ bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Indien sprake is van een grotere toevoeging, dan wordt het voornemen beschouwd als ‘stedelijke ontwikkeling’. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het bebouwingspercentage verhoogd van 30-40% naar 80% (met een mogelijke verhoging tot 100%). Daarbij wordt op enkele locaties de maximale bouwhoogte verhoogd van 15 meter naar 25 meter. Door de verruimde bouw mogelijkheden wordt een toevoeging van een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt, waardoor er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is het noodzakelijk de behoefte te onderbouwen.

Kwalitatieve behoefte

Momenteel is het plangebied grotendeels braakliggend. In de vigerende beheersverordening is de locatie bestemd ten behoeve van bedrijvigheid, maar vanwege achterhaalde bestemmingsregels is het niet wenselijk voor bedrijven om hier te vestigen. Onderhavig planvoornemen voorziet in het toekomstbestendig maken van de bedrijfsbestemming die voor dit gebied is bestemd. Het planvoornemen leidt daarmee tot een opvulling van de braakliggende stukken grond. De gronden worden ‘herbestemd’, waardoor de gronden binnen het plangebied niet ongebruikt blijven. Daarbij is de nieuwe brug met bijbehorend tracé klaar (Máximaburg). Hierdoor heeft het plangebied een representatieve ligging voor bedrijven om te vestigen. De toekomstige bebouwing markeert het knooppunt. De locatie is in feite geschikt voor hogere bebouwing met torenvormige accenten. Deze plek is echter niet geschikt voor woningbouw vanwege de milieutechnische belemmeringen. Ook mogen hier geen kantoren komen vanwege o.a. het mobiliteitsbeleid van het Rijk. De locatie moet dus vorm gegeven worden met bedrijven.

Kwantitatieve behoefte

In de Bedrijventerreinen Strategie van de provincie Zuid-Holland (september 2020) staat beschreven dat bedrijventerreinen een essentieel onderdeel zijn van de Zuid-Hollandse economie. Bedrijventerreinen zijn in het spectrum 'ruimte voor economie' dé locaties waar hinder veroorzakende functies zich kunnen vestigen, zoals stadsverzorgende bedrijven (bouw, service), (stads)logistiek en (circulaire) industrie. Momenteel wordt ruim 30% van het Bruto Regionaal Product van Zuid-Holland op bedrijventerreinen gerealiseerd en is bijna éénderde van de directe werkgelegenheid in Zuid-Holland op bedrijventerreinen te vinden. Als de indirecte werkgelegenheid daarbij wordt gerekend, is dit zelfs zo'n 50%. Bovendien bieden bedrijventerreinen veel werkgelegenheid voor praktisch geschoolden en zijn veel MKB-bedrijven op bedrijventerreinen gevestigd. Tevens qua ruimtebeslag zijn de bedrijventerreinen belangrijk: in totaal telt Zuid-Holland circa 600 bedrijventerreinen (exclusief zeehaventerreinen) die circa 3% van het grondoppervlak van de provincie innemen. Bovendien blijkt uit de meest recente provinciale behoefteeraming (2017) dat sprake is van een uitbreidingsvraag van ruim 700 hectare netto tot en met 2030. Zodoende kan gesteld worden dat er (gelet op kwantitativiteit) behoefte is aan een bedrijventerrein ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat er behoefte is aan het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Zuid-Holland – verzamelherziening 2020 is vastgesteld op 1 juli 2020. Vanaf 1 augustus 2020 is een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland beschikbaar.

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Steden en dorpen

Het plangebied is volgens de kwaliteitskaart gelegen in 'steden en dorpen'. Voor dergelijke gebieden is het volgende opgenomen voor bedrijventerreinen:

"Bedrijventerreinen liggen veelal aan de toegangswegen van dorpen en steden en bepalen in belangrijke mate de entree van het gebied, maar zijn ruimtelijk veelal niet verbonden met het aangrenzende landschap, stads- of dorpsgebied en hebben daardoor een afgesloten karakter. Veelal betreft het logistieke bedrijventerreinen, waarvoor een goede aansluiting op het wegennet essentieel is. Daar waar bedrijventerreinen de entree van een stad of dorp vormen, is extra aandacht voor de beeldkwaliteit van (de rand van) het terrein, de ontsluiting en de samenhang met de omgeving van belang. Deze terreinen zijn het visitekaartje van dorp of stad. Doorgaande recreatieve routestructuren worden gerespecteerd of krijgen een gelijkwaardige vervanger. Het terrein of haar omgeving is aantrekkelijk voor verschillende gebruikers."

Beoordeling

Voor bedrijventerreinen geldt het richtpunt dat er extra aandacht moet zijn voor de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving. De bedrijven binnen het plangebied worden georiënteerd op de (zichtbare) randen van het plangebied. Ten behoeve van de beeldkwaliteit en samenhang met de omgeving is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Qua ontsluiting heeft het plangebied een gunstige ligging. Hier komen namelijk enkele belangrijke lijnen

samen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur van de stad. Dat zijn in eerste plaats het oude lint langs de Oude Rijn, ten tweede de invalsroute die over de Eikenlaan via de Baronie een oost west verbinding vormt door de gehele stad en tenslotte ten derde de ringstructuur van de Leidse Schouw die via de Maximabrug verder wordt doorgetrokken rondom de stad.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen in lijn van de Omgevingsvisie is.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening Zuid-Holland – verzamelherziening 2020 is vastgesteld op 1 juli 2020. Vanaf 1 augustus 2020 is een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland beschikbaar.

De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande artikelen relevant. De provincie Zuid-Holland wil een overheid zijn die anticipeert op veranderingen in maatschappij, economie en bestuur, en vanuit haar toegevoegde waarde bijdraagt aan maatschappelijke opgaven. De ontwikkeling die de provincie Zuid-Holland hierin doormaakt, sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet die de maatschappelijke opgave centraal stelt, en niet langer de sectorale beleidsvelden.

De Omgevingswet treedt in januari 2024 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Met deze integratie wordt een belangrijke stap gezet in de implementatie van het organiseren van de provinciale rol rond maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. Uitgangspunt is dat de integratie beleidsneutraal gebeurt, dus zonder een verandering in (rechts-)gevolgen. Separaat wordt een aantal beleidsrijke onderdelen ter besluitvorming voorgelegd, die nadien als wijziging in deze verordening worden geïntegreerd. Deze onderdelen zijn in de verordening gereserveerd.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de Omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. Vandaar dat de inhoud van beide kerninstrumenten gelijktijdig is vastgesteld.

Voor het planvoornemen is artikel 6.12 uit de omgevingsverordening relevant.

Artikel 6.12 Bedrijven

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein laat bedrijven toe uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of het Programma ruimte.*
2. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.*
3. *Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.*
4. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.*
5. *Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven, indien:*
 - a. *het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft; of*

- b. *regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.*

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Via een binnenplanse afwijking kan bedrijvigheid met een hogere milieucategorie worden toegestaan. Gelet op de aanwezigheid van enkele (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving (langs de Hoorn) is het niet wenselijk om bedrijvigheid met richtafstanden behorende bij een hogere milieucategorie toe te wijzen aan het voorliggende bedrijventerrein. Verder voorziet onderhavig bestemmingsplan niet in een watergebonden bedrijventerrein, (bedrijfs)woningen en/of transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen in lijn van de Omgevingsverordening is.

4.2.3 Bedrijventerreinen Strategie

In september 2020 is de Bedrijventerreinen Strategie voor de Provincie Zuid-Holland vastgesteld. Deze strategie is een verdere uitwerking van het coalitieakkoord 2019 - 2023, geeft richting aan de provinciale inzet voor de komende jaren op het gebied van bedrijventerreinen en leidt vervolgens (op termijn) tot aanpassing van onderdelen van en integratie in het provinciale Omgevingsbeleid, waaronder de Omgevingsverordening.

Bedrijventerreinen zijn een essentieel onderdeel van de Zuid-Hollandse economie.

Bedrijventerreinen zijn in het spectrum 'ruimte voor economie' dé locaties waar hinder veroorzakende functies zich kunnen vestigen, zoals stadsverzorgende bedrijven (bouw, service), (stads)logistiek en (circulaire) industrie. Op dit moment wordt ruim 30% van het Bruto Regionaal Product van Zuid-Holland op bedrijventerreinen gerealiseerd en is bijna éénderde van de directe werkgelegenheid in Zuid-Holland op bedrijventerreinen te vinden. Als de indirecte werkgelegenheid daarbij wordt gerekend, is dit zelfs zo'n 50%. Bovendien bieden bedrijventerreinen veel werkgelegenheid voor praktisch geschoolden en zijn veel MKB-bedrijven op bedrijventerreinen gevestigd. Ook qua ruimtebeslag zijn de bedrijventerreinen belangrijk: in totaal telt Zuid-Holland circa 600 bedrijventerreinen (exclusief zeehaventerreinen) die circa 3% van het grondoppervlak van de provincie innemen. Bovendien blijkt uit de meest recente provinciale behoefteaming (2017) dat sprake is van een uitbreidingsvraag van ruim 700 hectare netto tot en met 2030.

Binnen de provincie Zuid-Holland is sprake van een forse ruimtelijke druk waar diverse functies een plek moeten hebben. Met betrekking tot bedrijventerreinen zijn de afgelopen jaren steeds vaker transformaties van (delen van) bedrijventerreinen naar andere functies te zien. Door bevolkingsgroei en de huishoudensverdunding is in de provincie Zuid-Holland tussen nu en 2040 een behoefte aan circa 230.000 extra woningen. De provincie wil deze opgave zoveel mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied realiseren. Enerzijds vraagt dit om bestaande locaties en leegstaand vastgoed beter te benutten. Anderzijds betekent dit dat waarschijnlijk nog meer bedrijventerreinen in de toekomst (deels) getransformeerd worden. Ook voor de behoefte aan bedrijventerreinen geldt dat de provincie deze zoveel mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied wil realiseren. Dat betekent dat de nadruk zal liggen op het beter benutten van matig of slecht functionerende terreinen en het (nog) efficiënter inrichten van goed functionerende bedrijventerreinen.

Bij de huidige provinciale inzet op bedrijventerreinen worden drie beleidslijnen gehanteerd. Deze lenen zich nog steeds als kapstok voor deze geactualiseerde strategie. Het betreffen de volgende beleidslijnen:

- a. Evenwicht in vraag en aanbod;
- b. Beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen;
- c. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst.

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het beter benutten van een slecht functionerend bedrijventerrein. Het plangebied is in de vigerende situatie namelijk bestemd ten behoeve van bedrijven, maar in de werkelijke situatie blijven deze gronden ongebruikt. Daarbij is er een forse ruimtelijke druk op de bedrijventerreinen binnen de provincie Zuid-Holland. Het beter benutten van de gronden binnen het plangebied kan deze druk doen verlichten. Zodoende sluit het planvoornemen aan bij de Bedrijventerreinen Strategie van de provincie Zuid-Holland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie

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

De Regionale Structuurvisie heeft als doel: ‘een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter’.

In de Regionale Structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie zijn zeven kernbeslissingen geformuleerd:

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

De kernbeslissingen worden specifiek uitgewerkt in het gemeentelijk beleid in paragraaf 4.4 en daar getoetst aan het planvoornemen.

4.3.2 Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019

In de Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019 wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke strategie voor bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnmond uiteengezet. Deze strategie dient als kader voor alle gemeentelijke en regionale beleidsdocumenten omtrent de ruimtelijke plannen die in de regio in ontwikkeling worden gebracht. Het vormt daarmee ook de ruimtelijke-economische input voor een te ontwikkelen integraal ruimtelijk afwegingskader van gemeenten in regio Holland Rijnland. Naast een richtinggevend document is deze strategie een uitnodiging aan het bedrijfsleven om gezamenlijk te werken aan een goed vestigingsklimaat. De Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen omvat de regionale kaders om te voorzien in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in regio Holland Rijnland.

Regionale strategie

- a. Om de volledige vraag naar ruimte voor bedrijven te kunnen faciliteren is de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen noodzakelijk. Dit is van belang voor de economische ontwikkeling van onze regio. Ruimte (blijven) bieden voor bedrijvigheid is niet alleen van

belang voor werkgelegenheid in onze regio, maar biedt ook kansen voor duurzaamheid, duurzame mobiliteit (wonen-werken dicht bij huis), en een aantrekkelijk woonklimaat. In deze strategie wordt het economische en maatschappelijke belang van voldoende ruimte voor bedrijvigheid erkend, maar tegelijkertijd constateren we ook dat de ontwikkelstrategie voor MKB, HMC en grootschalige logistiek uiteindelijk (op lokale en/of (sub)regionale schaal) in integrale afweging met andere ruimtevragen gemaakt zal moeten worden.

- b. De gemeenten in Holland Rijnland hanteren het uitgangspunt van duurzaam gebruik van de ruimte op bedrijventerreinen. Dat betekent dat alvorens nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden onder de loep worden genomen, eerst wordt gekeken naar mogelijkheden tot intensivering en verdichting en herstructurering. Daarbij wordt ook bestaand vastgoed onder de aandacht gebracht van bedrijven.
- c. Uitgangspunt is dat iedere subregio 'de eigen broek ophoudt' voor wat betreft de lokale uitbreidings- en vervangingsvraag voor het MKB. Ook aanvullende opgaven op het gebied van onder meer woningbouw en energietransitie dienen daarbij niet uit het oog te worden verloren.

Strategie Alphen aan den Rijn

- Faciliteren MKB op de bestaande terreinen met uitgeefbaar aanbod;
- Waar mogelijk kansen voor intensief ruimtegebruik benutten bestaande bedrijventerreinen;
- Nadere zoekgebieden bepalen en verder onderzoeken voor lange termijn (2030) bij voorkeur in de directe nabijheid en met aansluiting op de N11;
- Bepalen uitgiftestrategie en profilering bestaande bedrijventerreinen.

Beoordeling

Op basis van de vigerende bestemming is de vestiging van bedrijvigheid reeds mogelijk. De gronden in het plangebied blijven in de bestaande situatie echter nog ongebruikt. Door de achterhaalde bestemmingsregels te actualiseren wordt de kans aangegrepen om intensief ruimtegebruik te benutten binnen een bestaand bedrijventerrein. Daarbij wordt door middel van dit voornemen een locatie gebruikt in de directe nabijheid van en met aansluiting op de N11.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031

In 2013 is een nieuwe structuurvisie vastgesteld 'De stad van Morgen, Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031'. In deze visie wordt een beeld geschetst van Alphen aan den Rijn in 2031, bestaande uit een Intense Stad, Vitale Dorpen, een Waardevol Landschap. De nieuwe visie op het Waardevol Landschap is een uitwerking van de Structuurvisie Buitengebied uit 2008. De visie uit 2008 blijft van kracht.

Met betrekking tot het planvoornemen wordt het volgende vermeld:

Toerit Máximabrug

De komende jaren ligt hier een enorme ruimtelijk-infrastructurele kans om een nieuwe stadsrand en -entree te ontwerpen. Op de korte termijn wordt de Maximabrug aangelegd. Deze verbetert de verkeerssituatie in Koudekerk en ontsluit de geplande woningen in Rijnpark en het bedrijventerrein Hoogewaard beter. Om vervolgens op de middellange termijn via een nieuwe ongelijkvloers spoorwegkruising en ongelijkvloerse kruising met de N11 te worden verbonden. Tenslotte wordt de brug op de lange termijn verbonden met de doorgetrokken Burgemeester Bruins Slotsingel en/of de rondweg naar de N207. Dit lost, in combinatie met andere maatregelen uit de Structuurvisie Verkeer en Vervoer, de verkeers en leefbaarheidsproblematiek in Alphen a/d Rijn op. Essentieel hierbij is de afstemming met de ruimtelijke ontwikkelingen die de komende jaren op Hoorn-West gaan plaatsvinden. De infrastructuurle ontwikkelingen maken deel uit van het cluster Rijnwoude-Oost/ Alphen-West in het programma Transformatievisie Oude Rijnzone.

Beoordeling

In de structuurvisie wordt gesproken over de ontwikkelingen die de komende jaren (oftewel onderhavig bestemmingsplan) gaan plaatsvinden op Hoorn-West. In het gemeentelijk beleid is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van het plangebied. De Máximabrug is in de huidige situatie al aangelegd. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied de kans aanwezig een nieuwe stadsrand- en entree te ontwerpen. Door middel van het beeldkwaliteitsplan ter plaatse van het plangebied wordt een representatieve uitstraling gewaarborgd.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met het gestelde in de gemeentelijke structuurvisie.

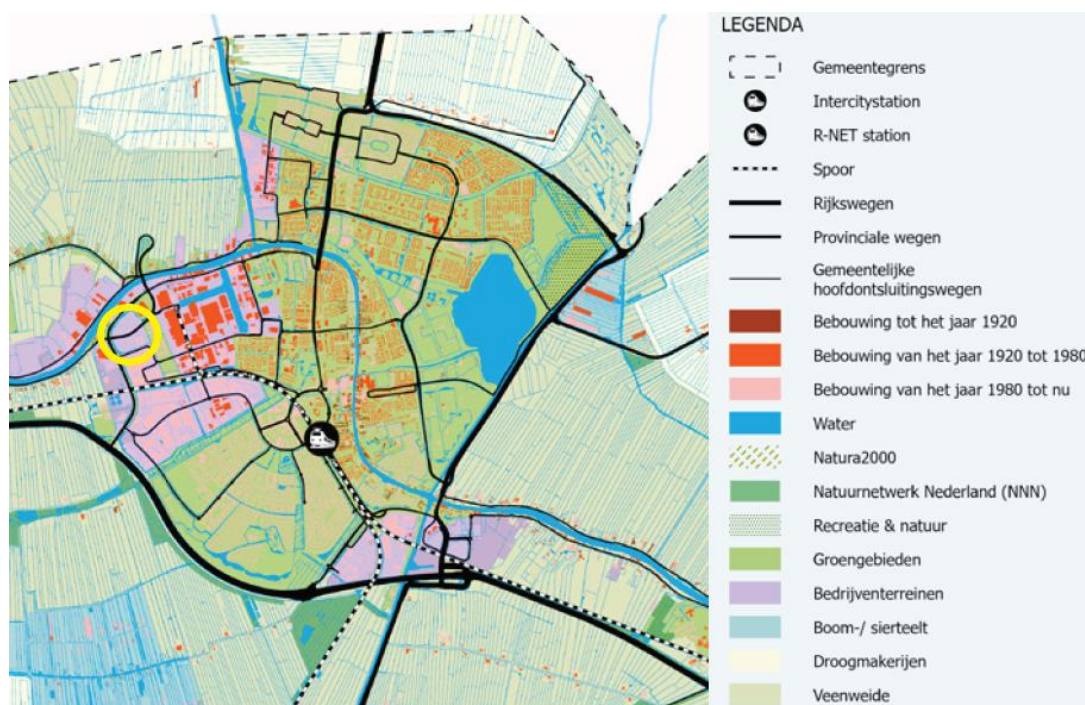
4.4.2 Omgevingsvisie gemeente Alphen aan den Rijn

De Omgevingsvisie is op 27 januari 2022 door de gemeenteraad van Alphen aan de Rijn vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt beleid gebundeld voor water, milieu, verkeer en vervoer, duurzaamheid en sociaal-maatschappelijke aspecten. De Omgevingsvisie is een integrale en brede visie, die de langetermijnkeuzes voor de leefomgeving vastlegt en een beleidsmatige basis biedt voor de uitwerking in het omgevingsplan en eventueel een of meerdere programma('s).

Omgevingsbeleid draait uiteindelijk om de balans tussen het borgen van kwaliteiten en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen. Deze balans is in de omgevingsvisie vertaald door het volgende te beschrijven:

- de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
- de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied, en
- de hoofdzaken van het beleid op alle relevante terreinen van de fysieke leefomgeving

Op basis van de Basiskaart huidige situatie en structuren gemeente is het plangebied aangewezen als bedrijventerrein.



Uitsnede ontwerp-omgevingsvisie gemeente Alphen aan den Rijn, plangebied geel omlijnd

Ongeveer een derde van het bebouwd gebied wordt gevormd door bedrijventerreinen en een beperkt aantal kantorenlocaties. Deze gebieden zijn duidelijk anders van schaal en sfeer dan de centrum- en woongebieden. Deze gebieden zijn van groot belang voor het sterke en diverse Midden- en kleinbedrijf (MKB) van de gemeente en de werkgelegenheid. Alphen-Stad heeft diverse bedrijventerreinen voor MKB-bedrijvigheid. Hierop is nog beperkt ruimte beschikbaar, waardoor verkenning naar toekomstige uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal aan de orde is.

De (regionale) vraag naar ruimte voor groei en innovatie van het MKB blijft naar verwachting hoog de komende jaren. De uitbreidingslocaties voor het MKB worden gezocht aangrenzend aan de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente, in het bijzonder nabij de N11 en de containerterminal. Ook blijft er in de regio Holland Rijnland, en daarbuiten, vraag naar ruimte voor logistieke bedrijvigheid en bedrijvigheid in de hogere milieucategorie. Locaties voor logistiek zijn schaars in Holland Rijnland. Deze bedrijvigheid is van belang voor de lokale en regionale economie in het kader van verstedelijking (o.a. betonindustrie) en circulaire economie (verwerking & recycling). Locaties voor dit type bedrijvigheid zijn zeer schaars in de regio en de Randstad. Ruimte voor nieuwe bedrijvigheid is dus een belangrijke opgave, net als de verduurzaming van bestaande bedrijven en bedrijventerreinen.

Daarnaast wordt de verduurzaming van de economie, samen met de verschillende sectoren en partners binnen de gemeente Alphen aan den Rijn, actief gestimuleerd. Onder andere door bestaande bedrijven te ondersteunen bij het realiseren van circulaire bedrijfsmodellen en de ruimte op bestaande bedrijventerreinen te optimaliseren.

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de actualisatie van een achterhaalde bedrijfsbestemming, waardoor het bestaande bedrijventerrein ter plaatse van het plangebied duurzaam (her)gebruikt kan worden. De locatie van het plangebied sluit aan bij de wensen uit de omgevingsvisie, namelijk een locatie aangrenzend aan de bestaande bedrijventerreinen en in het bijzonder nabij de N11. Hier voldoet de locatie van het voornemen aan.

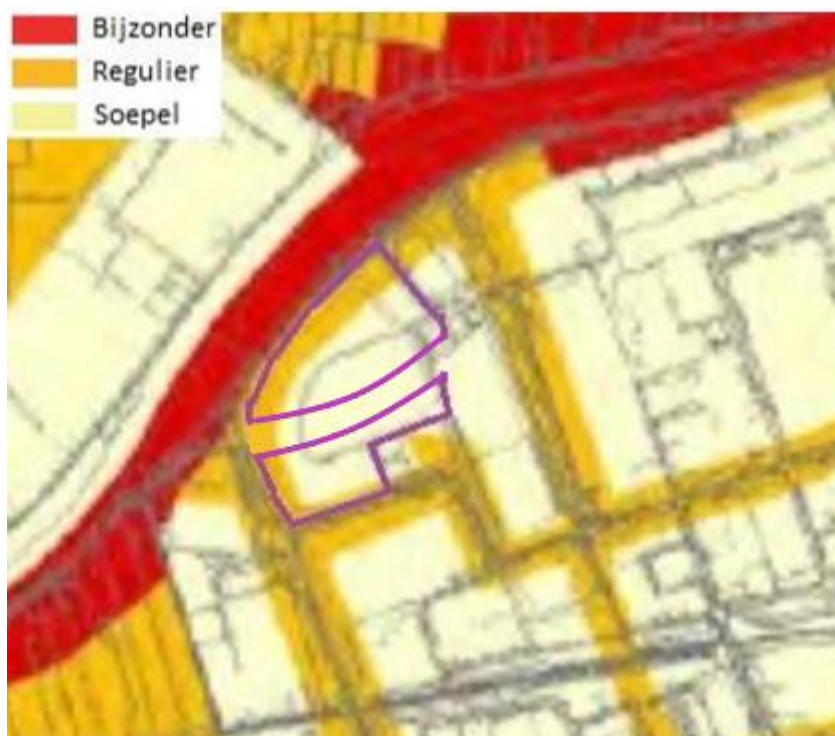
4.4.3 Welstandsnota

Op 26 november 2015 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn de Welstandsnota vastgesteld. De Welstandsnota geeft informatie over de architectonische uitgangspunten voor de ontwikkeling van gebouwen. De nota vormt het beoordelingskader voor de welstandscommissie over de architectuur van de aanvragen omgevingsvergunningen. Het welstandstoezicht is ook een instrument voor ruimtelijke kwaliteit.

In de Welstandsnota zijn 3 welstandsniveaus gedefinieerd:

- Bijzonder;
- Regulier;
- Soepel.

Historische linten en kernen, waaronder de zone van de Oude Rijn, vallen primair in het niveau 'Bijzonder'. Bouwplannen in die gebieden worden strenger beoordeeld dan in gebieden met een regulier of soepel welstandsniveau. Voor de noord- en westranden van het plangebied geldt een regulier welstandsniveau. De overige gronden binnen het plangebied hebben een soepel welstandsniveau. Bouwplannen in gebieden met een regulier niveau zullen ten opzichte van het soepele gebied met meer aandacht bekeken worden.



Uitsnede Welstandsnota, plangebied paars omlijnd

Beoordeling

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en gekoppeld aan de planregels. In het beeldkwaliteitsplan zijn de architectonische uitgangspunten voor het planvoornemen opgenomen. Hierbinnen ligt de aandacht voornamelijk op de gebieden met een regulier welstandsniveau (de zijdes georiënteerd op de Hoorn, Leidsche Schouw en Máximaburg). Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor een waarborging en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

4.4.4 Economische Agenda 2021-2025

De Economische Agenda 2021-2025 beschrijft de economische ontwikkelingsrichting van onze gemeente voor de komende 5 jaar. Alphen aan den Rijn is een centraal gelegen knooppunt in de groene deltametropool. Via spoor, weg en water wordt Alphen aan den Rijn verbonden met de grote steden in de Randstad. De economie binnen de gemeente wordt gekenmerkt door een krachtig en divers MKB en het agro-logistieke cluster Greenport Boskoop. Dit economische profiel is complementair aan de kenniseconomie van de grote steden en dit willen we behouden.

Het MKB is van grote toegevoegde waarde binnen de gemeente: het biedt ruim 70% van de werkgelegenheid en ruim 60% toegevoegde waarde aan het BBP. De bedrijventerreinen spelen hierin een grote rol, aangezien circa 50% van de werkgelegenheid in de gemeente direct of indirect samenhangt met de bedrijventerreinen. Voldoende ruimte om te ondernemen, te groeien en te innoveren is essentieel voor een vitale economie.

In de Economische Agenda wordt de economische visie verder uitgewerkt aan de hand van de volgende vijf thema's:

Thema	Ambitie
Duurzaam & circulair ondernemen	Samen de circulaire economie versnellen, met specifieke kansen voor de sectoren bouw, logistiek, landbouw & sierteelt.
Ruimte voor bedrijvigheid	Toekomstbestendige werklocaties met voldoende ruimte om te kunnen ondernemen.
Arbeidsmarkt	Een gezonde arbeidsmarkt: Alphen aan den Rijn werkt en werkt dichtbij.

Ondernemersklimaat & innovatie	MKB-vriendelijke gemeente met goede ondernemersdienstverlening en innovatieklimaat.
Vrijetijdseconomie	Groei vrijetijdseconomie rondom groen en blauw en meerdaags verblijf.

Voor de economische ontwikkeling van Alphen aan den Rijn wil de gemeente voldoende (uitbreidings-)ruimte blijven bieden aan bedrijven op lange termijn. Dit doet de gemeente op de uitgifbare bedrijventerreinen Schans II, Hoorn-West, Steekterpoort en Hoogewaard. Alphen aan den Rijn blijft hiermee een plek in de regio waar lokale en regionale MKB-bedrijven zich kunnen vestigen.

Voor de lange termijn verkent de gemeente, in aansluiting op de veranderende marktvraag en de economische ambities, de mogelijkheden voor nieuwe uitbreidingslocaties. Deze locaties liggen bij voorkeur in de directe nabijheid van en met aansluiting op de N11. Een andere belangrijke ambitie is dat er gestreefd wordt naar bedrijventerreinen die niet alleen economisch maar ook maatschappelijk en ecologisch van meerwaarde zijn. Duurzaamheid en duurzaam omgaan met de schaarse ruimte vormen hierin belangrijke begrippen. Zo wordt ingezet op een zorgvuldige uitgifte van kavels op de bedrijventerreinen Schans II, Hoorn-West, Steekterpoort en Hoogewaard. Daarbij wil de gemeente vooral ruimte geven aan lokale en regionale MKB-bedrijven die passen bij het profiel van Alphen aan den Rijn en die de toekomstbestendigheid van de economische structuur versterken.

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de actualisering van een achterhaald bedrijventerrein. De locatie van het plangebied (Hoorn-West) wordt in de Economische Agenda 2021-2025 meermaals genoemd als uitgifbaar bedrijventerrein om te (blijven) voorzien in voldoende ruimte voor bedrijven op lange termijn. Een belangrijk aspect binnen de Economische Agenda 2021-2025 is het streven naar duurzaam omgaan met het schaarse ruimtegebruik. Met de actualisering van het achterhaalde bedrijventerrein Hoorn-West wordt ingezet op een zorgvuldige uitgifte van de kavels. Daarbij is het plangebied via de Leidse Schouw vrijwel direct verbonden met de N11, waardoor het aansluit op de voorkeur van de Economische Agenda 2021-2025 om nieuwe uitbreidingslocaties te situeren in de directe nabijheid en met aansluiting op de N11.

4.4.5 Bedrijventerreinenstrategie Gemeente Alphen aan den Rijn

Op 16 december 2021 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn de Bedrijventerreinenstrategie Gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld. In de Bedrijventerreinenstrategie wordt de rol van de Alphense bedrijventerreinen in de toekomst nader uitgewerkt. Bedrijventerreinen vormen namelijk een belangrijke pijler onder de brede welvaart van Alphen aan den Rijn. Deze gebieden zijn van groot belang voor het sterke Midden- en kleinbedrijf (MKB) in de gemeente, maar bijvoorbeeld ook voor activiteiten in de logistiek, waarvoor Alphen aan den Rijn gunstig ligt. Hierdoor genereren de bedrijventerreinen een derde van de werkgelegenheid in Alphen. Daarnaast worden er ook indirect veel banen gecreëerd door bedrijven gevestigd op de bedrijventerreinen, o.a. in de juridische, zakelijke en financiële dienstverlening of horeca. In totaal hangt 48% van de banen in Alphen aan den Rijn samen met bedrijventerreinen.

In de Bedrijventerreinenstrategie is vastgesteld dat Alphen aan den Rijn de bestaande, uitgifbare bedrijventerreinen (waaronder Hoorn-West) wil behouden voor de (huidige en geraamde) ruimtebehoefte van MKB-bedrijvigheid in de gemeente. De ambitie van de gemeente is om in te zetten op kwaliteitsbehoud en verbetering (verduurzaming) van de bestaande terreinen. Hierbij is per bedrijventerrein een kernstrategie opgesteld. Voor het bedrijventerrein Hoorn-West geldt de kernstrategie: Ontwikkeling en uitgifte voortzetten.



Gebiedsprofiel Hoorn-West

Hoorn-West betreft het terrein aan de westkant van Alphen aan den Rijn van circa 30 hectare, tussen het spoor, de Leidse Schouw en de Hoorn. Rondom de aanloop van de Maximabrug ligt nog zo'n 6 hectare voor reguliere MKB bedrijfsruimtegebruikers. Verkaveling ligt niet vast en uitgifte kan dus flexibel plaatsvinden. De vraag uit de markt en vooral Alphense bedrijven is echter zodanig hoog dat na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan begin 2022 alle kavels direct uitgegeven zullen worden. Bij deze uitgifte zal er een vorm van parkmanagement worden vastgelegd.

Beoordeling

In de Bedrijventerreinenstrategie Gemeente Alphen aan den Rijn is reeds opgenomen dat beoogd wordt om onderhavig bestemmingsplan in 2022 vast te stellen. Daarbij is in de Bedrijventerreinenstrategie opgenomen dat Alphen aan den Rijn de bestaande, uitgeefbare bedrijventerreinen (waaronder Hoorn-West) wil behouden. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de actualisering van een achterhaald (bestaand) bedrijventerrein, waarbij wordt ingespeeld op de ruimtebehoefte van MKB-bedrijvigheid in de gemeente. Hiermee vindt het planvoornemen aansluiting op het beleid zoals genoemd in de Bedrijventerreinenstrategie.

4.4.6 Structuurvisie Verkeer en vervoer

Op 6 mei 2013 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn de Structuurvisie Verkeer en Vervoer opgesteld in het kader van de actualisering van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. Deze visie beschrijft het wensbeeld van de toekomstige verkeersstructuur in de stad Alphen aan den Rijn. Het doel is om richting te geven aan duurzame mobiliteit in 2025 met een optimale mix tussen bereikbaarheid, ruimtelijke en milieukwaliteit en leefbaarheid.

De belangrijke elementen van de visie, welke eventueel invloed hebben op het plangebied, zijn:

- Ring om Alphen aan den Rijn;
- Meer fietsen, meer ruimte.

Ring om Alphen aan den Rijn

het externe verkeer gebruikt meer de randwegen om de stad. Het sluiten van de buitenring om Alphen aan den Rijn maakt deel uit van de visie. De stadsring verbindt alle wijken met elkaar en heeft daarmee een belangrijke ontsluitingsfunctie. Bij de uitwerking van de stadring is aan de westzijde (nabij het plangebied) gekozen voor de bestaande wegen, die langs het spoort liggen, de route Magazijnweg door de bedrijventerreinen en de Hoorn langs de Oude Rijn. Het doel met de uitwerking van de stadsring is om verkeer meer en eerder naar de randen van de stad te leiden. Het externe verkeer uit de bedrijventerreinen (west) wordt niet opnieuw de stad in geleid, maar maakt gebruik van de rondweg. De Maximabrug en aansluitingen op het bedrijventerrein Rijnhaven zijn het uitgangspunt.

Parkeren

Ook het parkeerbeleid is van invloed op de mobiliteit. In deze paragraaf wordt het parkeren in de verschillende gebieden in Alphen aan den Rijn beschouwd. Op de bedrijventerreinen wordt vooral op eigen terrein geparkeerd. Bij bouwplannen worden minimum parkeereisen gesteld. Bij herstructurering en bedrijfsaanpassingen kan bezien worden of de parkeereisen aangescherpt moeten worden.

Meer fietsen, meer ruimte

Alphen aan den Rijn zal zich meer als fietsstad gaan ontwikkelen. In de stad krijgt de fiets meer ruimte en prioriteit onder andere door de keuze van een stadsring. De concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto neemt toe en de kwaliteit van de fietsroutes verbetert.

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de actualisering van een achterhaald bedrijventerrein, waarbij meerdere bedrijven zich vestigen ten zuiden en noorden van de Maximabrug. Door de nabije ligging van de voorgenomen stadsring sluit het plangebied aan op de verkeerskundige plannen van de gemeente. Het bedrijventerrein kan namelijk eenvoudig worden ontsloten via de randwegen, waardoor het externe verkeer afkomstig vanaf het plangebied niet de stad in wordt geleid. Verder wordt er ten zuiden van de Maximabrug voldoende ruimte vrijgehouden voor een fietspad, waardoor het voornemen niet strijdig is met de ontwikkeling als fietsstad. De parkeereisen voor onderhavig planvoornemen worden gewaarborgd in de planregels.

4.4.7 Duurzaam bouwen en klimaat

Gemeentelijk beleidskader

Zowel de rijksoverheid als de gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om in 2050 vrij te zijn van fossiele brandstoffen en energie- en klimaatneutraal te zijn. In het actieprogramma 2017 – 2020 “Doorbraakplan voor een duurzaam Alphen op weg naar 2050; een groene stad met lef!” zijn de ambities nader uitgewerkt in concrete tussendoelen:

- In 2020 wekt Alphen aan de Rijn 14% van zijn energieverbruik duurzaam op (een verdubbeling ten opzichte van 2014);
- In 2020 heeft Alphen 50% meer aansluitingen met zonne-energie t.o.v. 2016;
- Vanaf 2018 is nieuwbouw aardgasloos, energieneutraal en afgestemd op de omgeving;
- Om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen streeft Alphen aan den Rijn naar een verbeterde opvang en afvoer van regenwater en het dempen van hittestress, onder andere door groene daken en groene gevels;
- Voor de transitie naar een circulaire economie streeft Alphen ernaar in 2025 50% van de grondstoffen circulair in te zetten en in bouwprojecten meer hergebruikte materialen in te zetten, waaronder circulair beton.

Bij duurzame gebiedsontwikkeling hanteert Alphen aan den Rijn het instrument Duurzaamheidsprofiel van de Locatie (DPL). Voor bedrijventerreinen stelt de gemeente zich een DPL-score van minimaal een 7 tot doel.

Alphen aan den Rijn heeft het Energieakkoord Holland Rijnland 2017 – 2025 en het convenant Regionale energiestrategie 2018 – 2025 Midden-Holland ondertekend. Beide samenwerkingsverbanden streven naar een energieneutraal, klimaatbestendige en fossiele energie vrije regio, waarin ruimte is gereserveerd voor het opwekken van duurzame energie. Sinds op 1 juli 2018 de wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) in werking is getreden, worden nieuwe kleinverbruikers (waaronder ook bedrijven) in principe niet meer aangesloten op het aardgasnet. Vanaf 1 januari 2021 is de scherpere energieprestatienorm van “Bijna energieneutraal gebouwd” ofwel de BENG-norm van kracht.

De gemeente Alphen aan den Rijn neemt deel in het convenant Netwerk betonketen Groene Hart. Daarin hebben de convenantpartijen afspraken gemaakt om het aandeel hergebruik in betonnen producten te vergroten en bij voorkeur circulaire betonproducten in te zetten in projecten. Tot slot heeft de gemeente het 'Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' ondertekend. Daarin wordt het belang van klimaatadaptief bouwen benadrukt en om daarin gezamenlijk op te trekken om te leren en te versnellen. Gestreefd wordt naar minder wateroverlast, meer biodiversiteit, minder hittestress, minder langdurige droogte en minder nadelige gevolgen ervan, minder bodemdaling en minder nadelige gevolgen ervan dan er voorafgaand aan de ruimtelijke gebiedsontwikkeling was.

Beoordeling

Bij de vestiging van nieuwe bedrijven is duurzaamheid een aandachtspunt voor de realisatie van de opstallen. Deze zullen in ieder geval voldoen aan de Wet VET en de ‘BENG’-norm. Voor het overige wordt duurzaamheid waar mogelijk meegenomen in het beeldkwaliteitsplan en de gronduitgifte.

5 WATERPARAGRAAF

5.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

5.1.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid-Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisie plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd. De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het in tegenstelling tot eerdere wetgeving mogelijk om rioolheffing te heffen voor een zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet. Dit was al eerder mogelijk voor riolering.

5.1.2 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld door het kabinet in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en lange termijn.

5.1.3 Regionaal Waterplan 2016-2021

Het waterbeleid van de provincie is vastgelegd in drie vastgestelde beleidsdocumenten die tezamen het regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 vormen, namelijk:

- Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 dat voor een aantal onderdelen ongewijzigd van kracht blijft;
- Het waterbeleid in de Visie Ruimte en Mobiliteit;
- Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021.

5.1.4 Provinciaal Waterplan 2016-2021

Vanuit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn een aantal punten ongewijzigd van kracht voor het Regionaal Waterplan 2016-2021:

- Waarborgen waterveiligheid:
De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt voor versterking van de zwakke schakels in de kust en uitvoering van het (pilot)project Zandmotor. Hetzelfde geldt voor de versterking van rivierdijken, de organisatie van de informatievoorziening in het kader van rampenbestrijding en de implementatie van het beleidskader voor buitendijks gebied. Voorts behoren afronding van het Deltaplan Grote Rivieren, toetsing en versterking van de boezemkaden, normering compartimentering- en voorlandkeringen, toetsing van de categorie c-keringen en verbetering van de internationale samenwerking rond overstromingen tot de taken van de provincie.
- Realiseren mooi en schoon water:
Een goede chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewaterlichamen is

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

- Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening:
Behoud van voldoende zoet water is een essentiële voorwaarde voor gebruiksfuncties zoals de drinkwatervoorziening, land- en tuinbouw en de boomteelt. Uit de KRW volgen specifieke eisen op het gebied van drinkwaterwinning. De provincie heeft bestuurlijke afspraken gemaakt over handhaving van het beschermingsniveau van bestaande drinkwaterbronnen. Voor de Greenports is een streefbeeld ontwikkeld voor bestaande en nieuw te ontwikkelen glastuinbouwlocaties. Stimulering van innovatieve pilots is nodig om grootschalige toepassing van gesloten waterkringlopen in de praktijk dichterbij te brengen.
- Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem:
De provincie ziet toe op goed operationeel waterbeheer door waterschappen. Deze taak is vastgelegd in de wet.

5.2 Beleid Hoogheemraadschap

5.2.1 Waterbeheerplan 6 2022-2028 Hoogheemraadschap Rijnland

De Omgevingswet vereist dat waterschappen elke 6 jaar de aanpak van hun watertaken vastleggen in een waterbeheerprogramma. Met het programma Waterbeheerplan 6 (WBP6) maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028.

Het WBP6 is afgestemd met landelijke en regionale plannen zoals de Omgevingsvisies van Rijk, provincies en gemeenten. Daarnaast is bij de ontwikkeling van het WBP6 de omgeving nauw betrokken.

5.2.2 Keur en beleidsregels

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

Op 1 januari 2024 treedt de 'nieuwe' Keur in werking. De Keur is een juridisch document (verordening). Bij de Keur horen de uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken. De uitvoeringsregels kan een erkende maatregel bij zorgplicht, een algemene regel met meldplicht en een beleidsregel met vergunningsplicht bevatten.

5.2.3 Voorkeursbehandeling hemelwater en afvalwater

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

- a. Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;

- d. Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. Ander afvalwater dan bedoeld onder d:
 1. Zo nodig na zuivering bij die bron, wordt hergebruikt;
 2. Lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

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

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

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

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en het hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of, als laatste keus, aansluiten op het gemengde stelsel.

Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het gemeentelijk rioleringsplan.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Gemeentelijk Watertaken Programma 2021-2024

Een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschrijft het beleid voor de uitvoering van de drie watertaken die gemeenten volgens de wet hebben. Deze drie wettelijke watertaken zijn het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater, het verwerken van hemelwater (neerslagwater), en een zorgplicht voor de grondwaterstand in stedelijk gebied. Dit Gemeentelijk Watertaken Programma is de opvolger van het 'GRP 2016-2020'.

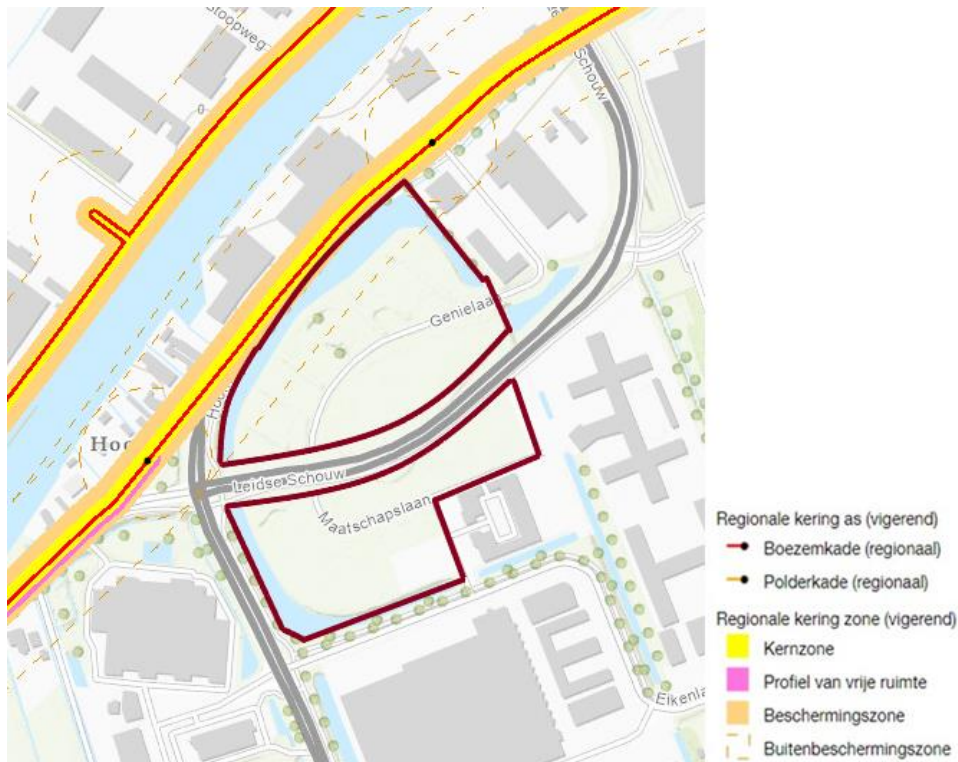
5.4 Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'.

Waterkering

De kern- en beschermingszones zijn opgenomen in de legger Regionale kering van het Hoogheemraadschap Rijnland (zie onderstaand figuur). Middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' worden de kern- en beschermingszones van de kering beschermd. Ter plaatse van

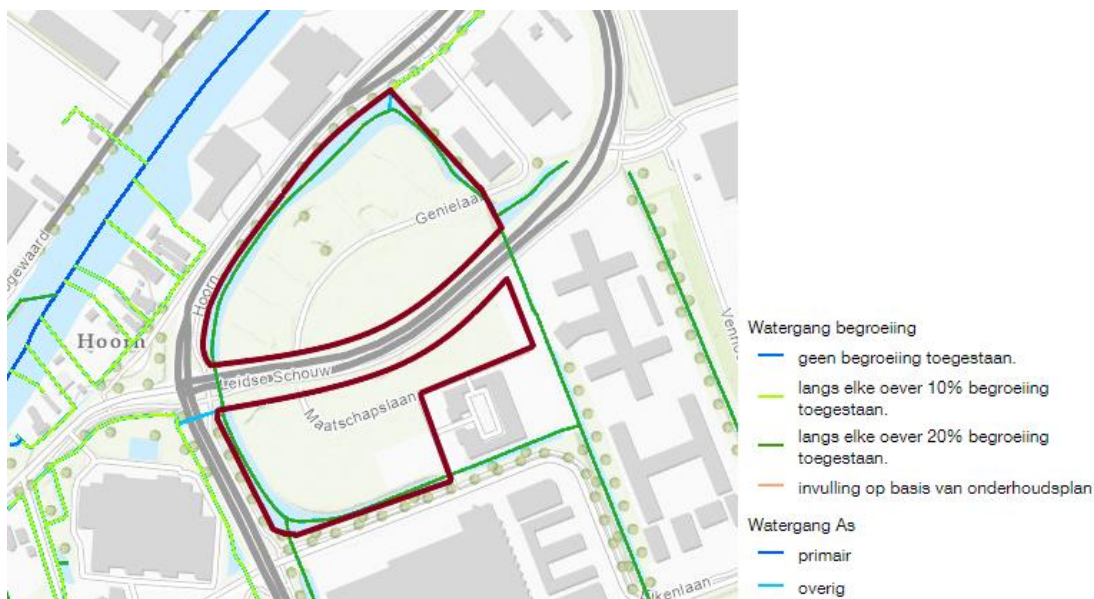
deze dubbelbestemming geldt dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, conform de Keur uitsluitend toelaatbaar zijn indien de belangen in verband met de betrokken waterkering niet worden geschaad en de initiatiefnemer van bouwplannen in deze zone hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij Hoogheemraadschap van Rijnland. Ter plaatse van het plangebied is een klein deel van de noordzijde (nabij de Hoorn) aangewezen als beschermingszone.



Uitsnede legger Regionale kering, plangebied donkerrood omlijnd

Oppervlaktewater

Het perceel grenst aan de noord-, zuid- en westzijde aan een overige watergang. Voor het overige oppervlaktewater geldt een beschermingszone van 2 meter. Deze afmetingen zijn gebaseerd op de ruimte die noodzakelijk is voor het uitvoeren van onderhoud en/of inspectie van de watergangen. De onderhoudsplicht voor het overige oppervlaktewater ligt bij de kadastrale eigenaren.



Uitsnede legger Oppervlaktewater, plangebied donkerrood omlijnd

In het bouwplan is rekening gehouden met de beschermingszone van de nabijgelegen watergangen. In de beschermingszones wordt niet gebouwd en/of verharding aangebracht.

Waterkwantiteit

Het planvoornemen betreft het beter benutten van een slecht functionerend bedrijventerrein. Het plangebied is in de vigerende situatie namelijk bestemd ten behoeve van bedrijven, maar in de werkelijke situatie zijn deze gronden ongebruikt. Hierdoor is het plangebied in de bestaande situatie grotendeels onverhard. Met de voorgenomen ontwikkelingen zal het aandeel verhard oppervlak toenemen.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft de eis dat 18% van het totaal aan toename van verharding gecompenseerd wordt met open water dat in verbinding staat met oppervlaktewater in hetzelfde peilvlak. Deze eis geldt voor de bouw van gebouwen en bouwwerken dan wel het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden op een bouwperceel, waarbij 500 m² extra verhard oppervlak zal ontstaan. Om compenserende maatregelen ten aanzien van de toenemende verharding te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsregels. Een gedeelte ter grootte van 7% aan watercompensatie is reeds gerealiseerd. Zodoende is opgenomen in het bestemmingsplan dat 11% van het totaal aan toename van verharding gecompenseerd dient te worden op bovenstaand genoemde wijze.

Hemelwater

Het hemelwater wordt afgevoerd op het binnen het plangebied aanwezige oppervlaktewater.

Afvalwater

Het huishoudelijke afvalwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Wateradvies

Hoogheemraadschap van Rijnland is betrokken bij het opstellen van deze waterparagraaf.

6 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

6.1 Weg- en railverkeerslawaaï

6.1.1 Wet- en regelgeving

Geluid kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog geluidsniveau kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen.

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden langs gezoneerde geluidsbronnen. De Wgh verstaat onder geluidsgevoelige bestemmingen (art. 1 Wgh):

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Verzorgingstehuizen;
- Geluidsgevoelige terreinen;
- Kinderdagverblijven.

Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde bedragen. Als uit onderzoek blijkt dat hier niet aan voldaan kan worden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld heeft de gemeente Alphen aan den Rijn op 12 maart 2019 de Beleidsregel Hogere waarden, 2018 regio Midden-Holland vastgesteld. In onderstaande tabel staan de voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden ten aanzien van wegverkeer, railverkeer en industrie.

Bestemming	Geluidsbron	Geluidsbelasting L_{den} in dB	
		Voorkeursgrenswaarde	Maximale grenswaarde
Nieuw te bouwen of het bestemmen van geluidsgevoelige bestemmingen	Wegverkeer (binnenstedelijk)	48	63
	Railverkeer	55	68
	Industrie	50	55

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht vereist in de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied. De cumulatieve geluidsbelasting geeft een indicatie voor de te verwachten geluidhinder. Voor cumulatie van geluid staat in Bijlage I, hoofdstuk 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 een methodiek voor het bepalen van de gecumuleerde geluidsbelasting. Hierin wordt de geluidsbelasting geclassificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB.

Voor bepaling van de milieukwaliteitsmaat is de gangbare rekenmethode Miedema gehanteerd. De te verwachten hinder als cumulatieve geluidsbelasting is gekwantificeerd volgens onderstaand tabel.

Gecumuleerde geluidsbelasting in L_{den} in dB	Milieuqualiteitsmaat MKM
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer Slecht

6.1.2 Onderzoek

De Wet geluidhinder stelt voorwaarden voor geluidsgevoelige objecten in het plangebied in de zone van een weg of spoorweg. Er worden in het plangebied zelf geen nieuwe woningen of geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt, waarmee geen aandacht hoeft te worden geschonken aan het (spoor)wegverkeerslawaaï binnen het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening gaat dit bestemmingsplan in op de geluidsbelastingen die worden veroorzaakt door de wegen naar het plangebied. Dit vanwege de wijzigingen van de verkeersintensiteiten.

Om de geluidsbelastingen van de wegen naar het plangebied te onderzoeken is gebruik gemaakt van de verkeersstudie Hoorn-West ten behoeve van het bestemmingsplan. De verkeersstudie geeft de totale verkeersintensiteiten (werkdagemaal) op de wegen naar het plangebied na de realisatie van Hoorn-West. Voor geluid zijn weekdagcijfers van belang. We rekenen de werkdag om naar weekdag door te vermenigvuldigen met 0,9.

De toenames van de verkeersintensiteiten zijn het grootst op het deel van de Maatschapslaan die aansluit op de Eikenlaan en op de Genielaan. De verkeersintensiteiten op deze wegen nemen toe, vanaf lage waarden naar maximaal ca. 1.836 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Langs het deel van de Maatschapslaan liggen geen geluidsgevoelige objecten, waarmee de toename niet nader hoeft te worden beschouwd. Langs de Genielaan liggen enkele panden met migrantenwoningen. Bij de transformatie van deze panden naar migrantenwoningen in 2018 zijn hogere waarden vastgesteld. Daarbij is voor de verkeersintensiteit op de Genielaan niet uitgegaan van een prognose voor 2027 van 800 mvt/etmaal. Een autonome groei van 800 mvt/etmaal naar 1.836 mvt/etmaal is niet hoog genoeg om nadere aandacht aan de migrantenwoningen te schenken.

6.1.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de toename van de geluidsbelasting op de aan- en afvoerwegen acceptabel.

6.2 Industrielawaai

6.2.1 Wet- en regelgeving

Het plangebied maakt deel uit van het krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Oude Rijn. De Wet geluidhinder stelt voorwaarden voor de geluidsbelasting van de gezamenlijke inrichtingen op het industrieterrein. Er gelden voorwaarden voor de geluidsbelasting op de buitengrens van de zone rond het terrein en de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten in de zone.

6.2.2 Onderzoek

Bij het vaststellen van het facetbestemmingsplan Geluidszone Industrieterrein Oude Rijn is de ligging van de zonegrens van het industrieterrein bepaald. Bij woningen in de zone zijn de toegelaten geluidsbelastingen bepaald. Hierbij is rekening gehouden met een invulling van het plangebied met bedrijven met een milieucategorie 3.2., zoals nu ook in onderhavig plan is opgenomen. Voor Industrielawaai geeft het voorliggende bestemmingsplan geen wijzigingen als ten hoogste bedrijven van categorie 3.2 zich vestigen.

Voor industrielawaai is invulling van het plangebied met bedrijven in een hogere milieucategorie mogelijk als de geluidsemissie van deze bedrijven niet hoger is dan van bedrijven in milieucategorie 3.2. Wanneer niet kan worden voldaan aan deze voorwaarde, dan kan gebruik worden gemaakt van de ruimte die er is tussen de toegelaten geluidsbelastingen op de zonegrens/woningen en de geluidsbelastingen die de bedrijven daar volgens hun vergunningen/meldingen mogen maken. Daarbij gelden wel de voorwaarden die zijn opgenomen in het geluidreductieplan voor het industrieterrein d.d. 9 januari 2013. Het geluidreductieplan stelt dat bij een ontwikkeling eerst alle geluidbeperkende maatregelen conform BBT (best beschikbare techniek) moeten worden getroffen. Daarna is een toename van de geluidsbelasting van de gezamenlijke inrichtingen op het terrein mogelijk als deze niet meer dan de helft van de beschikbare geluidsruimte vraagt. Omdat bij het bepalen van de geluidsbelasting rekening wordt gehouden met de volledige invulling van het plangebied met bedrijven van milieucategorie 3.2 geeft het gebruik van deze werkwijze geen belemmeringen voor de bedrijven van hoogstens categorie 3.2 die zich in het plangebied gaan vestigen.

Het plan maakt de vestiging van bedrijven met ten hoogste een milieucategorie 3.2 mogelijk. Een binnenplanse afwijking wordt opgenomen voor de vestiging van bedrijven in de milieucategorie 4.1. Om hiervan gebruik te maken zal het te vestigen bedrijf een akoestisch onderzoek moeten aanleveren waaruit blijkt dat de geluidbelasting van dit bedrijf vergelijkbaar is met een categorie 3.2 bedrijf, of dat voldaan kan worden aan de voorwaarden die gesteld zijn in het geluidreductieplan ten aanzien van het gebruik maken van de nog beschikbare geluidsruimte.

6.2.3 Conclusie

Het aspect industrielawaai staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Wet- en regelgeving

Als mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide en fijn stof. De grenzen voor deze stoffen staan in onderstaand tabel.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
Stikstofdioxide (NO ₂)	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	

De *Wet luchtkwaliteit* en het *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)* stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden als:

1. de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
2. de plannen *niet in betekende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;

3. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
4. gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of als binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden, te weten:

- ♦ *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- ♦ *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen zal middels een berekening moeten worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Ook bevat het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Beoordelingspunten

De luchtkwaliteit langs wegen wordt volgens de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit (Rbl, 2007) op een representatief punt, op een afstand van maximaal 10 m vanaf de rand van de weg beoordeeld. In verband met het blootstellingcriterium opgenomen in artikel 22 van de Rbl en het toepasbaarheidsbeginsel opgenomen in artikel 5.19 van de Wm is het mogelijk om in een aantal situaties van deze afstand af te wijken.

Volgens het blootstellingcriterium wordt de luchtkwaliteit op locaties beoordeeld waar mensen aan de hoogste concentraties blootgesteld kunnen worden gedurende een periode die significant is ten opzichte van de middelingtijd van de betreffende grenswaarde. Zo wordt bij de jaargemiddelde NO₂ grenswaarde getoetst daar waar langdurige blootstelling plaats kan vinden (vergeleken met de middelingtijd van een jaar) – bijvoorbeeld aan de gevels van woningen. Terwijl bij de 24-uurgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ zijn plaatsen als tuinen bij woningen en sportcentra relevant, daar waar mensen blootgesteld kunnen worden gedurende een periode vergeleken met de middelingtijd van een dag. Het toepasbaarheidsbeginsel geeft aan waar de luchtkwaliteit niet beoordeeld hoeft te worden – bijvoorbeeld “locaties waar leden van het publiek geen toegang hebben en waar geen vaste bewoning is”.

6.3.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt de vestiging van nieuwe bedrijven mogelijk. Dit leidt tot extra verkeer op de ontsluitende wegen. In de verkeersstudie Hoorn-West (bijlage 1) die voor dit plan is uitgevoerd is de verkeersgeneratie bepaald en inzicht gegeven in de verdeling van dit extra verkeer over de ontsluitende wegen. Deze wegen staan in onderstaand figuur. Langs deze wegen zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen onderzocht op 10 meter van de rand van de weg.



Onderzoeksgebied, ligging wegen en toetspunten

De concentraties voor stikstofdioxide NO_2 en fijnstof PM_{10} zijn berekend voor de huidige situatie. Aangezien de concentraties de komende jaren zullen afnemen is dit jaar maatgevend. De concentraties van luchtverontreinigende stoffen zijn berekend met het rekenprogramma Geomilieu versie 4.50, module STACKS.

Bij de berekeningen zijn de verkeersgegevens gebruikt uit de genoemde verkeersstudie. Waarbij de werkdagcijfers voor dit luchtkwaliteitsonderzoek zijn omgerekend naar weekdagcijfers met een factor 0,90.

6.3.3 Resultaten

Uit de berekeningen (bijlage 2) blijkt dat de maximale concentratie voor NO_2 $19,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Deze concentratie ligt ruimschoots onder de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De maximale concentratie voor PM_{10} bedraagt $20,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook deze concentratie ligt ver onder de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Omdat in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook in de toekomstige situatie het geval zijn. De concentraties zullen de komende jaren namelijk afnemen.

Uit het voorgaande blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruim onder de wettelijke grenswaarden liggen. De toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen als gevolg van de nieuwe bedrijven leidt niet tot een overschrijding van grenswaarden.

6.3.4 Conclusie

De nieuwe ontwikkeling van bedrijven leidt tot extra verkeer en daarmee tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. De berekende concentraties liggen echter ruim onder de wettelijke grenswaarden. Deze plannen kunnen conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) dan ook toelaatbaar worden geacht.

6.4 Bedrijven en milieuzonering

6.4.1 Wet- en regelgeving

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

6.4.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de vestiging van bedrijven in de milieucategorie 3.2 mogelijk. Deze ontwikkeling is in dit plangebied niet nieuw, in het facetbestemmingsplan Geluidzone Industrierrein Oude Rijn is hierop al voorgesorteerd.

Bedrijven kunnen zich vestigen als ze maximaal onder milieucategorie 3.2 vallen, of qua aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1,2 3.1 en 3.2. Daarmee is milieucategorie 3.2 het uitgangspunt voor de beoordeling van de haalbaarheid van dit plan.

Tevens wordt in het plan onder voorwaarden ruimte gemaakt voor bedrijven met een hogere milieucategorie. Met een binnenplanse afwijking zijn op het hele bedrijventerrein bedrijven met een hogere milieucategorie mogelijk, als dit wordt onderbouwd met een uitgevoerd milieukundig onderzoek. Voor ieder bedrijf dat gebruik maakt van deze afwijking is de voorwaarde opgenomen dat het milieu hygiënisch inpasbaar moet zijn op de aspecten geur, geluid, gevaar en stof en dat het bedrijf moet voldoen aan de geldende richtafstand voor een milieucategorie 3.2 bedrijf uit de VNG publicatie *Bedrijven en Milieuzonering*. Het bedrijf Mavom voldoet aan deze voorwaarden. Omdat het een Bevi bedrijf is, zal vestiging van Mavom alleen mogelijk zijn op de percelen 'Hoorn-West 5+6', ten zuiden van de Swanendrift locatie.

De richtafstand voor categorie 3.2 bedrijven is 100 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 50 meter ten opzichte van een gemengd gebied. De omgeving van het plangebied Hoorn-West is geen rustige woonwijk als gevolg van de nabijheid van ontsluitingswegen en de aanwezigheid van bedrijven op en buiten het bedrijventerrein.

De dichtstbijzijnde woning aan de Hoorn ligt op een afstand van circa 64 meter, andere woningen liggen op circa 80 meter of meer van de grens van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand voor een gemengd gebied. Aanvullend hierop wordt gesteld dat voor de hindercomponent die voor de meeste bedrijven maatgevend is, namelijk geluid, het hele plangebied onderdeel uitmaakt van het gezonde industrieterrein Oude Rijn. Hierdoor is de maximale geluidbelasting op de woningen als gevolg van bedrijven op het plangebied Hoorn-West al in het facetbestemmingsplan Oude Rijn geborgd. Bedrijven zullen bij vestiging op het bedrijventerrein een akoestisch onderzoek moeten aanleveren waaruit blijkt dat zij kunnen voldoen aan de voorwaarden die het facetbestemmingsplan Geluidzone Industrierrein Oude Rijn stelt.

6.4.3 Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Wet- en regelgeving

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* en het *Besluit externe veiligheid transport (Bevt)* vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn

In de 'Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn' uit 2016 is aangegeven doormiddel van planologische kaders per soort risicobron hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicobronnen.

Hoorn West	
Profiel	➤ Gemengd bedrijventerrein, kwetsbare functies aanwezig (Detentiecentrum/AZC, kinderdagverblijven)
Nieuwe risicovolle bedrijven toegestaan	➤ Nee, uitgesloten middels bestemmingsplan ➤ Risicovolle bedrijven aanwezig; alleen toxische scenario's
Ruimtelijke ontwikkelingen	➤ Geen kwetsbare objecten (uitzondering kantoren > 1.500 m ²) ➤ Geen functies voor niet of verminderd zelfredzame personen ➤ In acht nemen planologische kaders tabel I t/m IV en paragraaf 4.3

Daarnaast zijn er in de beleidsvisie kaders opgenomen per bedrijventerrein. Er bleek namelijk behoefte om nadere kaders te stellen voor de mogelijkheden van allerlei ontwikkelingen op de bedrijventerreinen. Sommige bedrijventerreinen worden meer en meer getransformeerd tot 'gemengd gebied' en nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd. Ook als het gaat om het toestaan van 'kwetsbare objecten' was meer flexibiliteit gewenst. In bovenstaand tabel is het kader voor Hoorn-West uit de Beleidsvisie weergegeven.

6.5.2 Onderzoek

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan 'Hoorn-West' is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied liggen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn bedrijven (inrichtingen), waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor)wegen en buisleidingen.

Bij dit onderzoek is de 'Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn', gebruikt. In deze visie zijn planologische kaders opgenomen die aangeven hoe moet worden omgegaan met ruimtelijke ontwikkelingen in bepaalde gebieden nabij EV relevante risicobronnen. Het onderzoek gaat in op huidig beleid en wetgeving en situatie.

Inrichtingen

Voor inrichtingen in het kader van externe veiligheid gaat het de volgende punten:

- a) bestaande risicovolle inrichtingen binnen of nabij het plangebied die invloed kunnen hebben op het plan;
- b) het wel/niet toestaan van nieuwe risicovolle inrichtingen (of risicovolle activiteiten onder de Omgevingswet);

a) Bestaande risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende inrichtingen (zie onderstaand figuur 'Situatie externe veiligheid bedrijventerrein Hoorn-West'):

- Avery Dennison Materials Nederland B.V. (H.A. Lorentzweg 2);
- Mavom BV (Handelsweg 6);
- Kluthe Benelux BV (Produktieweg 8);
- Schouten Olie B.V (Gnephoek 4).

Het plangebied ligt binnen het (toxische) invloedsgebied van Avery Dennison. De invloedsgebieden van de overige inrichtingen reiken niet tot het plangebied. Zoals in paragraaf 4.3.3 van de Beleidsvisie EV staat is externe veiligheid voor ruimtelijke plannen die binnen de toxische invloedsgebieden liggen maar beperkt relevant. Er kan in het kader van dergelijke ruimtelijke plannen worden verwezen naar de standaard verantwoordingsparagraaf in de Beleidsvisie EV:

Bij het toxisch scenario blijft bestrijdbaarheid beperkt tot de risicobron, daarbuiten zijn maatregelen te nemen om de gevolgen van het scenario te beperken. In het kader van zelfredzaamheid is het dus belangrijk om te "schuilen" om zodoende niet bloot te worden gesteld aan het toxisch gas (in ieder geval blootstelling zo lang mogelijk uit te stellen). Schuilen zal over het algemeen plaats vinden in gebouwen. Het is dus van belang dat gebouwen afgesloten kunnen worden om de indringing van toxisch gas tegen te gaan.

Het gaat hierbij niet alleen om ramen en deuren, maar ook om het uitschakelen van de eventueel aanwezige ventilatiesystemen. Bij nieuwe bouwwerken (of ingrijpende verbouwing) is het dus zaak dat het ventilatiesysteem met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld, zodat wordt voorkomen dat toxische gassen naar binnen worden gezogen. Bij grotere gebouwen kan deze voorziening op het brandmeldpaneel worden geïnstalleerd. Het uitschakelen van de mechanische ventilatie moet organisatorisch worden geborgd in het calamiteitenplan (bedrijfsnoodplan).

Het waarschuwen van de bevolking vindt plaats door het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem (luchtalarm)), en inmiddels steeds meer via NL-alert, als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.

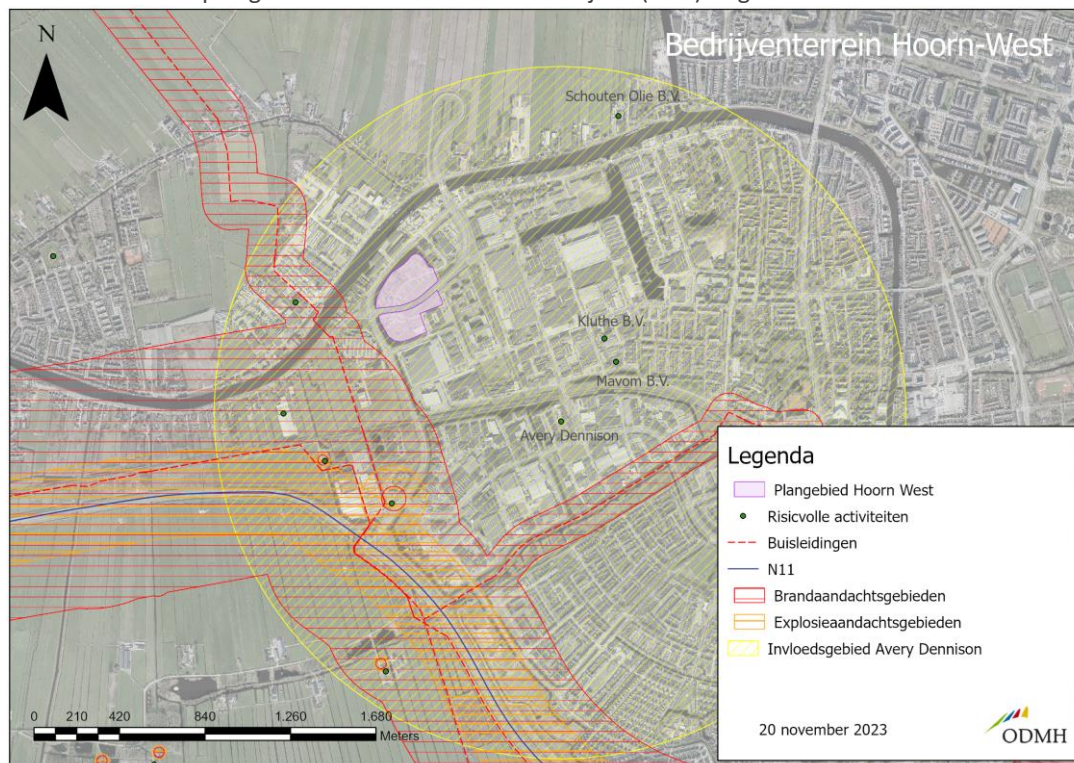
Voor Hoogvliet B.V. geldt dat zolang de vergunning voor de opslag van gevaarlijke stoffen op de voormalige locatie van het bedrijf niet is ingetrokken, de veiligheidscontour niet kan worden verwijderd.

b) Het wel/niet toestaan van nieuwe risicovolle inrichtingen

Het bedrijf Mavom B.V. wil een deel van de activiteiten van de huidige locatie aan de Handelsweg verplaatsen naar de percelen 'Hoorn-West 5+6' binnen het plangebied, ten zuiden van de Swanendrift locatie. Het gaat hier om risicovolle activiteiten, welke nu onder het Bevi vallen. In principe zijn nieuwe risicovolle bedrijven niet toegestaan vanuit het planologisch kader voor Hoorn-West. In het voortraject is afgesproken met Mavom B.V. dat vestiging mogelijk is onder de voorwaarden dat de plaatsgebonden risico 10^{-6} contour binnen de eigen terreingrens zal komen te liggen en er geen sprake is van een aandachtsgebied. Met de juiste maatregelen is dit mogelijk gebleken.

In het bestemmingsplan is daarom voor de specifieke percelen 'Hoorn-West 5+6' een aanduiding opgenomen, zodat hier een Bevi-inrichting gevestigd kan worden onder de bovengenoemde voorwaarden voor externe veiligheid (plaatsgebonden risico 10^{-6} contour binnen de eigen terreingrens en geen sprake van een aandachtsgebied).

In de rest van het plangebied worden risicovolle bedrijven (Bevi) uitgesloten.



Situatie externe veiligheid bedrijventerrein Hoorn-West

Transport over de weg

Op ruim 900 meter afstand van het plangebied ligt de N11. Over de N11 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de afstand tot het plangebied is het transport van gevaarlijke stoffen over de N11 geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied

Transport over het spoor

Ten zuiden van het plangebied, ligt het spoor Alphen aan den Rijn – Leiden. Deze spoorlijn valt niet onder het Basisnet Spoor en is dus niet relevant wat betreft transport van gevaarlijke stoffen.

Transport per buisleiding

Ten westen en zuiden van het plangebied liggen verschillende hogedruk aardgasleidingen. Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden.

Transport over het water

Ten noorden van het plangebied loopt de Oude Rijn. Deze vaarweg maakt geen onderdeel uit van het Basisnet water en hoeft in het kader van ruimtelijke ordening dus niet getoetst te worden wat betreft transport van gevaarlijke stoffen.

Zoals hierboven beschreven is, ligt het plangebied in de toekomst niet binnen een invloedsgebied of aandachtsgebied in het kader van externe veiligheid. Daarmee is externe veiligheid voor het plangebied feitelijk niet relevant. De Veiligheidsregio heeft op basis van het adviesrecht (art. 10 en 25 Wet Veiligheidsregio's en artikel 2.14 WABO) een advies opgesteld (kenmerk D2021-04-000095), 12 april 2021). Dit advies is opgenomen in bijlage 3. De belangrijkste punten uit dit advies zijn:

- De bluswatervoorzieningen zijn nog niet geprojecteerd in het plangebied;

- Niet duidelijk of calamiteitenroutes voldoen (afmetingen);
- Nieuwbouw voorzien van mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te kunnen schakelen;
- Een aantal kavels ligt dichtbij de penitentiare inrichting. Wenselijk om aanvullende maatregelen te nemen om bij een incident overlast/onrust/ontruiming te voorkomen. Bijv. door extra bouwkundige eisen of verplichte sprinklerinstallatie;
- Extra aandacht voor toepassing van zonnecollectoren (extra kans op brand). Zie ook de (link) [Handreiking advies veilige PV systemen van Brandweer Nederland](#).

In een later stadium zal een inrichtingsplan met de daarop aangeven bluswatervoorzieningen, calamiteitenroutes (afmetingen, bochtstralen etc) worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio.

De penitentiare inrichting beschikt over de mogelijkheid om de ventilatie centraal uit te zetten. Verder hebben zij een ontruimingsplan dat uitgaat van interne verplaatsing van gedetineerden en personeel, zodat zij niet blootgesteld worden aan invloeden van buitenaf.

Vergunningaanvragers zullen worden gewezen op genoemde handreiking voor zonnecollectoren.

6.5.3 Verantwoording groepsrisico

Het transport van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen, waterwegen of door buisleidingen levert geen beperkingen op voor het plangebied. Wel ligt het plangebied binnen de invloedsgebieden (toxisch scenario, verspreiding giftige stoffen bij brand) van twee inrichtingen.

Voor de verantwoording kan verwezen worden naar paragraaf 4.3.3. uit het de Beleidsvisie EV van de gemeente Alphen aan den Rijn. Hierin is opgenomen dat nieuwe gebouwen voorzien moeten worden van de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te kunnen schakelen.

Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident in de omgeving giftige (rook)gassen naar binnen worden gezogen.

Om te voorkomen dat zich 'kwetsbare groepen' zullen vestigen binnen het plangebied worden 'zeer kwetsbare gebouwen' (conform de definitie onder de Omgevingswet) niet toegestaan.

6.5.4 Conclusie

Het aspect 'Externe veiligheid' staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.6 Bodem

6.6.1 Wet- en regelgeving

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Als bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren
Als de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- Saneren
Als de verontreiniging moet worden gesaneerd moet een saneringsplan worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop moet de

sanering worden geëvalueerd en ook dit verslag moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de ODMH. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

6.6.2 Onderzoek

Voor het plangebied is in 2018 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd door Antea Group (projectnummer 420856, d.d. 12 maart 2018).

Bevindingen bodemonderzoek 2018

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De boven- en ondergrond wordt geclassificeerd volgens de bodemkwaliteitskaart van Midden-Holland als 'landbouw/natuur'.
- Op de locatie zijn meerdere bodemonderzoeken en een bodemsanering uitgevoerd, zie bijlage 4 met bodeminformatiekaart. Uit deze onderzoeken blijkt dat een aanwezige slootdemping is gesaneerd (verwijderd), dat een depot van dempingsmateriaal asbesthoudend is en dat de overige bevindingen geen aanvullend en/of nader bodemonderzoek nodig hebben;
- Er zijn geen (ondergrondse) tanks aanwezig geweest;
- Er zijn verschillende toegangswegen aanwezig geweest bij de voormalige bebouwing. Het terrein is voor 2003 in gebruik geweest als weiland met plaatselijk boerderijen (Hoorn 117, Hoorn 121 en Hoorn 121a);
- Er zijn sloten gedempt na 2003;
- Er is plaatselijk (Hoorn 117) een boomgaard aanwezig geweest;
- Tijdens het locatiebezoek zijn verschillende puinhoudende ophooglagen waargenomen. Het depot van dempingsmateriaal is niet meer aangetroffen.

In het kader van de bestemmingswijziging van landbouw naar bedrijfsterrein is het plangebied voldoende onderzocht. Uit het historisch onderzoek van 2018 blijkt dat voorafgaand aan nieuwbouw (aanvraag van een omgevingsvergunning) wel nader bodemonderzoek nodig is.

De bodem van het plangebied moet aanvullend op asbest worden onderzocht omdat (plaatselijk) verschillende puinhoudende ophooglagen zijn waargenomen.

Het onderzoeken van de aanwezige slootdempingen en de voormalige boomgaard wordt niet nodig geacht omdat de sloten gedempt zijn na 2003 en omdat tijdens de voorgaande bodemonderzoeken geen verhogingen van de onderzochte parameters zijn aangetoond die meer onderzoek vragen. Het asbestbodemonderzoek moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zijn afgerond.

Eventueel grondverzet moet plaatsvinden conform de Nota Bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

6.6.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.7 Archeologie

6.7.1 Wet- en regelgeving

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd: archeologisch erfgoed betreft onvervangbaar onderdeel van ons cultureel erfgoed. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Erfgoedwet behelzen o.a. het meewegen van archeologie in de besluiten

op het gebied van de Ruimtelijke Ordening (zoals omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen.

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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in 2014 de archeologische verwachtingen- en beleidskaart laten opstellen. De beleidskaart is verwerkt in een paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld in 2019). Aan de hand van de verwachtingen- en beleidskaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Wanneer een archeologisch onderzoek niet verplicht is, zijn er geen belemmeringen van archeologische aard voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wanneer een archeologisch verplicht is, dienen verschillende stappen van onderzoek en besluitvorming gevolgd te worden. Deze stappen worden beschreven in de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het rijksbeleid, op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen. De aandachtsgebieden op het gebied van archeologie zijn opgenomen in de Omgevingsvisie en omgevingsverordening vastgesteld in 2020. Hierin zijn verschillende zones aangemerkt als van provinciaal belang. De Romeinse Limes is er hier één van.

De Romeinse Limes, de noordgrens van het voormalige Romeinse Rijk, houdt zich verborgen in het landschap. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Romeinse Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. Deze hele zone is rijk aan archeologische vindplaatsen en is beschreven in de CHS. De archeologische waarden hier betreffen: forten, burgerlijke nederzettingen, grafvelden, militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. De Romeinse Limes is opgenomen op de voorlopige lijst van de Werelderfgoedlijst van Unesco.

Het plangebied valt binnen de Limeszone. Voor de Limeszone geldt dat archeologisch nodig is bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter onder het maaiveld. Gemeenten hebben de mogelijkheid beredeneerd af te wijken van deze criteria.

6.7.2 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Hoorn West wordt inzicht gegeven in de verwachtingswaarden en bijbehorend beleid in het plangebied. Hiervoor zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

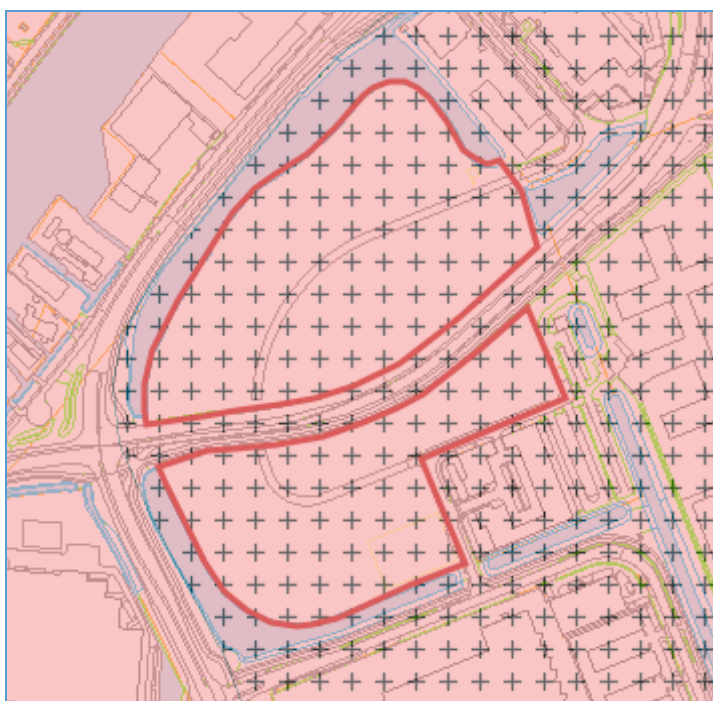
- de gemeentelijke verwachtingen- en beleidskaart;
- het Archeologisch Informatie Systeem III (Archis3) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- reeds uitgevoerde archeologische onderzoeken.

6.7.3 Resultaten

De archeologische verwachtingen- en beleidskaart onderscheidt de categorieën Waarde-Archeologie 1 t/m 6 met 3 subcategorieën 3a, 4a en 5a. Waarde-Archeologie 1 betreft de archeologische rijksmonumenten, Waarde-Archeologie 2 betreft een zone met reeds bekende

archeologische resten en Waarde-Archeologie 3 t/m 6 betreffen zones met een (zeer) hoge, middelhoge en lage verwachting. Bij de subcategorieën (a) is er sprake van een recente ophoging van het oppervlak. In onderstaande figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.

Het plangebied ligt volledig in een zone met Waarde-Archeologie 3a, een hoge archeologische verwachting in opgehoogd gebied. Binnen deze zone gaat het om historische dorpslinten, de limeszone, de wat hoger gelegen oever- en beddingafzettingen van de Rijn. Deze afzettingen waren vanwege hun hogere en (semi)droge ligging gunstige vestigingsplaatsen. Vondsten in dit gebied duiden op bewoning vanaf de Late Steentijd tot in de Nieuwe tijd. Bij een verstoring met een oppervlakte groter dan 100 m² én dieper dan 50 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Uitsnede uit beleidsadvieskaart, rode contour: plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied is één archeologische vindplaats bekend. Het gaat om de restanten van opeenvolgend vanaf de 14^e eeuw: een Stenen Kamer, een boerderijhofstede en huize Swanendrift. De resten zijn in 1989 opgegraven door de vrijwilligers van de Archeologische Werkgemeenschap Nederland (AWN), afdeling Rijnstreek. De muurresten zijn destijds ingepakt in plastic en stobalen en zijn zodoende nog bewaard gebleven. Het onderzoek door de AWN is beschreven in rapport *Alphen aan den Rijn – de Hoorn 1998, Bewoningssporten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd: een Stenen Kamer, boerenhofstede en de buitenplaats Swanendrift*, Renus reeks 18a, 2020. Rapport Renus reeks 18b is de daarbij behorende catalogus. Het archeologisch onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

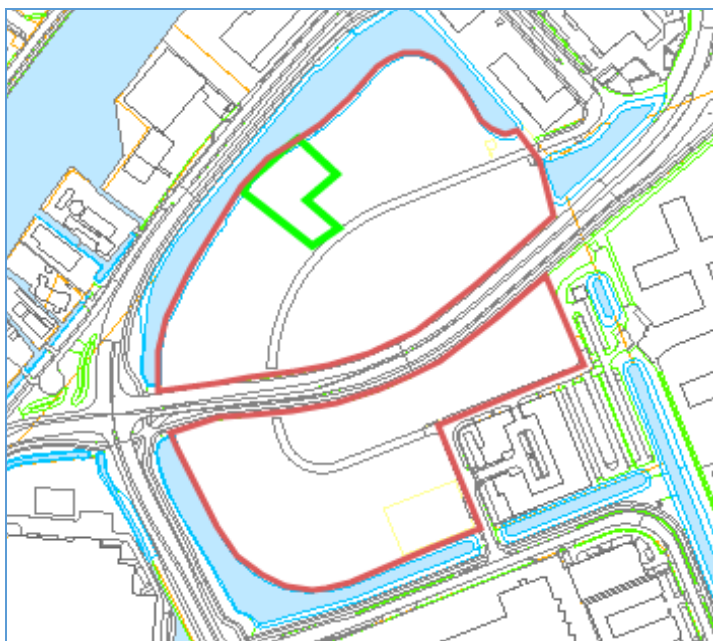
In voorbereiding op de ontwikkeling van het plangebied zijn meerdere archeologische onderzoeken uitgevoerd die hieronder kort besproken worden. De onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van de aanleg van de Maximabrug worden buiten beschouwing gelaten, omdat deze onderzoeken alleen betrekking hadden op de locatie van de weg.

- Bureau- en booronderzoek RAAP (RAAP-notitie 6328, 22 mei 2018): op basis van het booronderzoek is vastgesteld dat in het plangebied oeverafzettingen aanwezig zijn. In de top van de oeverafzettingen kunnen archeologische resten aanwezig zijn uit de periode IJzertijd tot en met Nieuwe Tijd. In het bijzonder geldt een hoge verwachting op het aantreffen van resten van de Romeinse Limesweg.
- Proefsleuvenonderzoek RAAP (RAAP-rapport 3821, 6 mei 2019): in het gehele gebied zijn proefsleuven gegraven om de archeologische verwachting te toetsen. In de sleuven zijn

inderdaad oeverafzettingen aangetroffen, maar de bodemopbouw is niet overal meer intact. Dit is waarschijnlijk het gevolg van het jarenlange gebruik als landbouwgrond en de kleiwinning ten behoeve van de (bak)steen industrie. De Romeinse Limesweg is niet aangetroffen in het plangebied. Bij het proefsleuvenonderzoek is een greppel aangetroffen behorende bij buitenhuis Swanendrift. Hierin is veel vondstmateriaal aanwezig. Ten oosten van het buitenhuis is een prehistorische vindplaats aangetroffen: een greppel met vondsten uit de IJzertijd. Uit deze periode werden meer vondsten en sporen verwacht.

- Opgraving en aanvullend proefsleuvenonderzoek ADC (rapport 5271 en 5270, september 2020, bijlage 6 en 7 van de toelichting): naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek van RAAP is een plan opgesteld om het gebied waar de IJzertijd vindplaats werd verwacht, op te graven. Tijdens de opgraving werd onderin de IJzertijd greppel een scherv uit de Nieuwe Tijd aangetroffen. Uit nadere inspectie bleek dat de grond dermate geroerd is, dat niet meer gesproken kan worden van een vindplaats. Het aanvullende proefsleuvenonderzoek had tot doel de vindplaats Swanendrift nader te begrenzen. In de sleuven zijn een aantal kleiwinputten aangetroffen en een stuk van een (afwaterings)goot dat aansluit op eerder aangetroffen resten van het buitenhuis. De hoeveelheid vondsten was zeer beperkt.

Op basis van de onderzoeken is vastgesteld dat geen intacte waardevolle archeologische resten meer in het plangebied verwacht worden, afgezien van huize Swanendrift. De locatie van de te behouden resten van huize Swanendrift en haar voorgangers is nader vastgesteld.



De groene contour betreft de te behouden resten van huize Swanendrift

6.7.4 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan en de ontwikkeling van het gebied is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet meer nodig. De locatie van huize Swanendrift en haar voorgangers blijft behouden en wordt niet bebouwd. Dit deel van het plangebied heeft de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen: het is niet toegestaan in dit gebied te bouwen of werkzaamheden uit te voeren, tenzij de werkzaamheden beperkt blijven tot 30 cm-mv, er sprake is van onderhouds- en/of vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen of de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn/mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Het kan zijn dat werkzaamheden toch noodzakelijk zijn voor bijvoorbeeld verlichting. Deze kunnen worden uitgevoerd met een omgevingsvergunning en archeologisch onderzoek. Ter hoogte van de resten van huize Swanendrift zijn helemaal geen werkzaamheden toegestaan. Mocht dit noodzakelijk zijn dan moet contact opgenomen worden met de archeoloog van de gemeente over de te hanteren werkwijze. De regels zijn afgeleid van de regels uit het Paraplubestemmingsplan Archeologie.

Voor het overige deel van het plangebied is geen dubbelbestemming, gericht op de bescherming en het behoud van archeologische waarden, noodzakelijk.

6.8 Natuurwetgeving

6.8.1 Wet- en regelgeving

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen gelden de volgende landelijke wetten: de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze wetgeving is voor een deel verwerkt in provinciaal beleid, te weten: Omgevingsverordening 2019, natuurbeheerplan 2020 en de verordening Wet natuurbescherming provincie Zuid-Holland. Als beschermde natuurwaarden aanwezig zijn in een plangebied moet middels een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) worden vastgesteld of het voornemen redelijkerwijs uitvoerbaar is, en:

- Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing soortbescherming Wnb);
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing aan Wnb gebiedsbescherming, ook wel voortoets genoemd);
- Er wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) aangetast worden, maar ook of provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot door de provincie aangewezen 'belangrijke weidevogelgebieden' aan de orde is.

Als deze beschermde natuurwaarden niet worden aangetast, wordt het project conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval moet rekening worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht (artikel 1.11) van de Wnb. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is maatregelen te nemen die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

6.8.2 Onderzoek

In een verkennend ecologisch onderzoek (bijlage 8) is onderzocht welke wetten en regels van toepassing zijn voor de realisatie van bedrijventerrein Hoorn-West rondom de Leidsche Schouw in Alpen aan den Rijn. Er is een literatuurstudie verricht en een veldbezoek op 16 februari 2021 aan het projectgebied gebracht. De weersomstandigheden waren gunstig. Tijdens het veldbezoek was het helder tot half bewolkt, circa 10 graden en een lichte tot matige wind uit het zuiden.

Op basis van bureauonderzoek is bepaald of het plangebied zich in (de nabijheid van) een Natura 2000-gebied bevindt, danwel in een Beschermde Natuurmonument of in Natuurnetwerk Nederland (NNN) is gelegen. Ook is bepaald of het plangebied binnen de groene gebieden van de Provinciale Omgevingsverordening (provinciale weidevogelgebieden) ligt.

Het uitgevoerde onderzoek brengt in beeld welke ecologische waarden in en rondom het plangebied aanwezig zijn. In het geval van beschermde ontheffingsplichtige soorten, wordt een verkennend onderzoek (ook wel quickscan natuur, natuurtoets en/of flora- en faunatoets genoemd) als onderbouwing bij de aanvraag van een ontheffing door het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten provincie, gemandateerd aan Omgevingsdienst Haaglanden) nooit afdoende geacht. Aanvullend veldonderzoek, op die tijdstippen in het seizoen die voor de verscheidene soorten het meest gunstig zijn, is dan noodzakelijk.

Het ontbreken van actuele ecologiekennis wordt met dit onderzoek ingevuld. Het betreft een quickscan, het is geen volledig ecologische onderzoek. Een aanvullend volledig onderzoek kan noodzakelijk blijken als de quickscan concludeert dat ontheffingsplichtige soorten of vergunning plichtige gebieden worden getroffen door de plannen en/of projecten.

Om de stikstofdepositie van het voorgenomen plan op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden te onderzoeken is een worstcase proefberekening uitgevoerd (bijlage 10). Om te borgen dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet wordt overschreden wordt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan de emissiegrenzen voor de bouw en het toekomstig gebruik in artikel 3.2.3 lid b, c en d vastgelegd. Bij de vaststelling zal gebruik worden gemaakt van de laatste versie van de Aerius-tool.

6.8.3 Resultaten

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Directe effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Een negatief effect door de uitstoot van stikstof tijdens de bouw en gebruiksfase kan niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom is met Aerius een proefberekening uitgevoerd om de effecten van het voornemen te berekenen. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een significant effect. Zodra de wijziging in Aerius is doorgevoerd wordt een definitieve berekening uitgevoerd. Dit wordt voor de vaststelling van het plan uitgevoerd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) en weidevogelgebieden

Negatieve effecten op Natuurnetwerk Nederland (NNN) kunnen worden uitgesloten. Het plangebied ligt niet in of direct naast zo'n gebied. Negatieve effecten op belangrijke weidevogelgebieden zijn eveneens uitgesloten. Het plangebied ligt niet in of direct naast zo'n gebied.

Soortbescherming

Negatieve effecten op (het leefgebied van) verschillende soorten konden op basis van de quickscan nog niet met zekerheid worden uitgesloten. Nader onderzoek is uitgevoerd om de aan- of afwezigheid van beschermde functies voor beschermde soorten te bepalen.

Uit het nader onderzoek (bijlage 9) blijkt het volgende:

- *Rugstreepad*
 - Geen beschermde functies aangetroffen
- *Ringslang*
 - Geen beschermde functies aangetroffen
- *Ransuil*
 - Geen beschermde functie aangetroffen
- *Overige waarnemingen*
 - Algemene broedvogels (soorten beschermd tijdens een broedgeval)
 - Konijnen (vrijgestelde soort, wel zorgplicht van toepassing)
 - Meerkikker (vrijgestelde soort, wel zorgplicht van toepassing)
 - Japanse Duizendknoop (invasieve exoot, direct buiten plangebied)
- *Vleermuizen*
 - Geen beschermde functies aangetroffen
- *Jaarrond beschermd nest*
 - Er zijn geen broedende uilen aangetroffen op het nest, daarnaast is er tijdens de bezoeken door de ecooloog vastgesteld dat er geen andere vogel op heeft gebroed. Echter door de staat van het nest (verzak, waarschijnlijk door de wind) is het nest niet geschikt als broedlocatie. Vervolg onderzoek is dan niet meer nodig.

Aanvullend wordt geadviseerd om in het groeiseizoen van planten een inventarisatie uit te voeren naar de aan- of afwezigheid van uitheemse planten. Door de aan- en afvoer van grond kunnen

exoten zich eenvoudig vestigen in het plangebied. Te denken valt aan reuzenberenklauw en Japanse duizendknoop.

Verder moet tijdens de uitvoeringsfase rekening worden gehouden met algemene broedvogels. Werkzaamheden waarbij in gebruik zijnde nesten kunnen worden verstoord of vernietigd moeten buiten het broedseizoen plaatsvinden. Het broedseizoen voor vogels loopt van medio maart tot augustus. Deze periode is indicatief, ook buiten de periode kunnen vogels tot broeden komen en ook dan zijn de nesten beschermd.

6.8.4 Conclusie

Het aspect 'natuurwetgeving' staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Bij de vaststelling wordt een nieuwe Aeriusberekening uitgevoerd.

6.9 Cultuurhistorie

6.9.1 Wettelijk kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

6.9.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Alphen aan den Rijn kent een rijke cultuurhistorie. Binnen de gemeentegrenzen bevinden zich de restanten van vele verschillende tijdperiodes. Naast de oude geschiedenis van de Romeinen en de Middeleeuwse ontginningen in het gebied, zien we ook restanten uit de jongere geschiedenis. Zo zijn er tastbare en boven de grond gelegen relictten van onder andere de ontwikkeling van de dorpen, de agrarische sector, de buitenplaatsencultuur, de boomkwekers en de industriële groei terug te vinden.

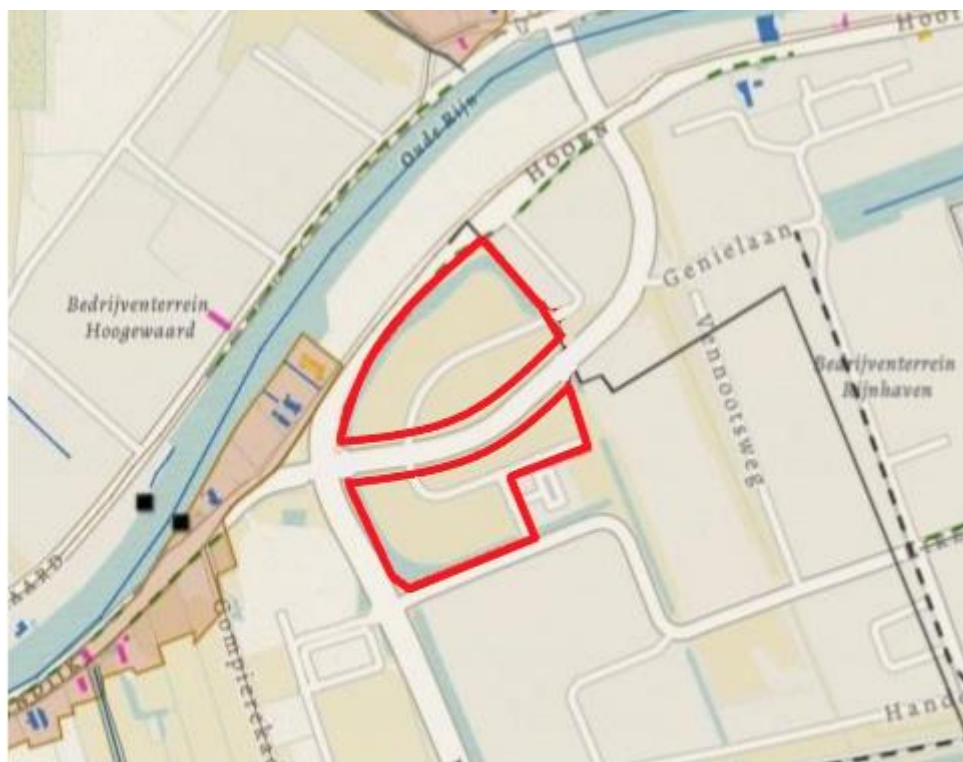
Een deel van het erfgoed is bekend en beschermd. Naast de 169 rijksmonumenten heeft de gemeente Alphen aan den Rijn circa 100 gemeentelijke monumenten. Dit betreffen vooral gebouwde objecten, zoals huizen, bruggen en kerken. Maar erfgoed omvat meer, zoals groenstructuren, gedenktekens en relictten uit de Tweede Wereldoorlog. Met de reeds beschermde monumenten is nog niet al het erfgoed inzichtelijk.

Om die reden heeft de gemeenteraad aangegeven dat zij het belangrijk vindt dat al het erfgoed binnen de gemeente op een eenduidige wijze wordt benaderd. Zij heeft deze wens vastgelegd in de op 13 oktober 2016 vastgestelde Beleidsbrief Erfgoed.

Om uitvoering te geven aan deze beleidsbrief is in periode 2017-2018 een project gestart om al het erfgoed in beeld te brengen. Met het oog op de Erfgoedwet en de Omgevingswet is gekozen om een cultuurhistorische waardenkaart op te stellen. Dit heeft geleid tot één overzichtelijke en inspirerende erfgoedkaart waarop alle cultuurhistorische waarden (gebouwd en niet-gebouwd) binnen de gehele gemeente zijn weergegeven.

6.9.3 Beoordeling

In onderstaande afbeelding is de cultuurhistorische waardenkaart ter plaatse van het plangebied weergegeven.



— — . Opgaand groen; bomen- en struikenrijen

— Oorlog en defensie; linies en stroken

Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, plangebied rood omlijnd

In bovenstaand figuur is te zien dat een deel van het plangebied valt onder opgaand groen en/of oorlog en defensie. Verder zijn geen cultuurhistorische waarden te vinden binnen het plangebied. Voor de aanwezige waarden zijn geen beperkende regels opgenomen in het gemeentelijk beleid. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

6.9.4 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.10 Milieueffectrapportage

6.10.1 Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Globaal zijn er 3 soorten m.e.r.:

1. Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is. Dit zijn de activiteiten die genoemd zijn in kolom 1 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Voor een activiteiten uit Bijlage D geldt de plan-m.e.r. plicht direct als ze groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2. Als ze kleiner is dan die drempelwaarden, wordt de plan-m.e.r. plicht bepaald door de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- b. De activiteiten in het bestemmingsplan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een plan-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 3 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.
 - b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, cq. moet worden.

Bij een project- of besluit-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan dat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).

3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.

Als de activiteit groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D moet de in de wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure beschreven worden.

Als de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D moet beoordeeld worden of de in de Wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure al dan niet nodig is. Dit noemt men vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r.

6.10.2 Onderzoek

Onderzocht is of het bestemmingsplan het ruimtelijk kader biedt voor activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de realisatie van een bedrijventerrein. Het betreft circa 8 hectare en op grond van het vigerende ruimtelijke kader kan al een bedrijventerrein worden gerealiseerd. Deze activiteit valt onder D11.3.

Het bestemmingsplan biedt een ruimtelijk kader voor activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D11.3 van het Besluit MER. Een vormvrije MER-beoordeling is noodzakelijk. Voor een deel wordt door middel van hetgeen in de milieuparagraaf in dit plan is onderzocht al invulling gegeven aan de onderbouwing van de vormvrije MER-beoordeling. Daarnaast wordt hieronder ingegaan op de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn.

Kenmerken van het project

Omvang

Het plangebied is ongeveer 8 ha groot en voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein. Het realiseren van het bedrijventerrein valt onder de categorie D 11.3 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.' van de bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r.

Het plan ligt ruim onder de drempelwaarde van 75 hectare.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Dit betreft het gebruik van (duurzame) bouwmaterialen tijdens de bouw. Bijzondere effecten zijn hierbij niet te verwachten.

Productie afvalstoffen

Na ingebruikname van het plan zal sprake zijn van de productie van bedrijfsafval, afvalwater en hemelwater. Dit wordt ingezameld en gescheiden afgevoerd. Bijzondere effecten zijn hierbij niet te verwachten.

Verontreiniging en hinder

Door de realisering van de bedrijven en het extra (vracht)autoverkeer, zal uitstoot van CO₂ en luchtverontreiniging plaats vinden. De concentratie van CO₂ zal onder de grenswaarde liggen.

Risico voor ongevallen

Het project veroorzaakt geen risico voor derden.

Plaats van het project

Bestaand grondgebruik

De huidige locatie is een niet-bebouwd perceel met ruigte begroeiing. Het wordt niet gebruikt.

Bodemkwaliteit

De boven- en ondergrond wordt geclassificeerd volgens de bodemkwaliteitskaart van Midden-Holland als 'landbouw/natuur'. Op de locatie zijn meerdere bodemonderzoeken en een bodemsanering uitgevoerd, zie bijlage 4 met bodeminformatiekaart. Uit deze onderzoeken blijkt dat een aanwezige slootdemping is gesaneerd (verwijderd), dat een depot van dempingsmateriaal asbesthoudend is en dat de overige bevindingen geen aanvullend en/of nader bodemonderzoek nodig hebben. De bodem is geschikt voor het boogde gebruik.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 8,5 kilometer van het plangebied. Gezien de aard van de herontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, is een worst-case berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen overschrijding is van de drempelwaarde als gevolg van het project. De locatie ligt ook buiten het Natuurnetwerk Nederland.

Landschap

Het project ligt in het Groene Hart (voormalig nationaal landschap, ook provinciaal beschermd). Het project is echter binnenstedelijk en heeft daarom geen groot effect op het landschap.

(Cultuur)Historische structuren

Het gebied Hoorn West maakt in oorsprong deel uit van de oeverzone langs de meanderende Oude Rijn. Deze oude loop van de Rijn bestaat al zo lang er bewoning is in Holland en is dus getuige geweest van alle opvolgende historische perioden.

In de tijd van de Romeinen was deze rivier de grens (Limes) van het Romeinse Rijk en het gebied van de Friezen ten noorden ervan. Het was dus ook een ontmoetingsplek van beide culturen en sporen daarvan bevinden zich nog altijd in de bodem.

In de middeleeuwen werd de oude Rijn vanaf de 11e eeuw vooral belangrijk als de basis voor grootschalige veenontginningen die het typisch Hollandse slagenlandschap hebben opgeleverd. Ook werd de rivier in toenemende mate belangrijk als verkeersader, eerst vooral per boot zoals de trekschuit en steeds meer ook voor vervoer over de weg zoals met de postkoets.

De goede bereikbaarheid en het romantische meanderende patroon maakten de rivier in de 17e en 18e eeuw aantrekkelijk voor het vestigen van buitenplaatsen.

In de 19e eeuw werden juist deze buitenplaatsen de bakermat voor industriële vestigingen zoals steenbakkerijen, kalkovens en scheepswerven.

In de tweede helft van de 20-ste eeuw is een flink deel van dit kleinschalige en gevarieerde landschap in korte tijd ten prooi gevallen aan grootschalige verstedelijking vanuit de kern Alphen aan den Rijn.

Archeologie

Er is meerdere keren archeologisch onderzoek gedaan. De voornaamste vindplaats in het gebied betreft de hofstede Swanendrift. Dit betreft een oud landhuis, waarvan funderingsresten bewaard zijn gebleven. Deze zijn al opgegraven. De locatie van huize Swanendrift en haar voorgangers blijft behouden en wordt niet bebouwd. Dit deel van het plangebied valt nu in de categorie Waarde - Archeologie 2: het is niet toegestaan in het gebied te bouwen of werkzaamheden uit te voeren, tenzij de werkzaamheden beperkt blijven tot 30 cm-mv, er sprake is van onderhouds- en/of vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden

binnen bestaande tracés van kabels en leidingen of de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn/mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Het kan zijn dat werkzaamheden toch noodzakelijk zijn voor bijvoorbeeld verlichting. Deze kunnen worden uitgevoerd met een omgevingsvergunning en archeologisch onderzoek. Ter hoogte van de resten van huize Swanendrift zijn helemaal geen werkzaamheden toegestaan. Mocht dit noodzakelijk zijn dan moet contact opgenomen worden met de archeoloog van de gemeente over de te hanteren werkwijze. De regels zijn afgeleid van de regels uit het Paraplubestemmingsplan Archeologie.

Water

Het bedrijfsafvalwater wordt ingezameld en via de gemeentelijke riolering afgevoerd. Het hemelwater wordt ingezameld en via een hemelwaterriool afgevoerd waarna het geloosd wordt op de Oude Rijn. De bouwwerken hebben terreinleidingen die voldoen aan de gestelde eisen.

Luchtkwaliteit

Het plan voldoet aan de wettelijke eisen. Uit een inventarisatie blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de maatgevende wegen ruimschoots onder de wettelijke grenswaarde liggen. Omdat in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook in de toekomstige situatie het geval zijn. De concentraties zullen de komende jaren namelijk afnemen.

Wegverkeerslawaaï

Het project ligt op het gezonde industrieterrein 'Oude Rijn' in Alphen aan den Rijn. De vaststelling van dit bestemmingsplan past binnen de kaders die daarin zijn vastgelegd, de omliggende woningen zullen hier geen extra geluidhinder door ondervinden dan nu mogelijk zou zijn op grond van het facetbestemmingsplan 'Geluidszone Industrieterrein Oude Rijn'. De extra verkeersstromen als gevolg van het bedrijventerrein hebben wel effect op de migrantenhuysvesting aan de Genielaan. Bij de transformatie van deze panden naar migrantenwoningen in 2018 zijn hogere waarden vastgesteld. Een autonome groei van 800 mvt/etmaal naar 2208 mvt/etmaal is niet hoog genoeg om nadere aandacht aan de migrantenwoningen te schenken.

Industrielawaai

Bij het vaststellen van het facetbestemmingsplan Geluidszone Industrieterrein Oude Rijn is de ligging van de zonegrens van het industrieterrein bepaald. Bij woningen in de zone zijn de toegelaten geluidsbelastingen bepaald. Hierbij is rekening gehouden met een invulling van het plangebied met bedrijven met een milieucategorie 3.2., zoals nu ook in onderhavig plan is opgenomen. Bedrijven met een hogere milieucategorie kunnen zich op grond van een binnenplanse afwijking vestigen, mits de bedrijfsactiviteiten milieu hygiënisch inpasbaar zijn op de aspecten geur, geluid, gevaar en stof en de richtafstand niet meer bedraagt dan de geldende richtafstand voor een milieucategorie 3.2 bedrijf uit de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Wanneer niet kan worden voldaan aan deze voorwaarde, dan kan gebruik worden gemaakt van de ruimte die er is tussen de toegelaten geluidsbelastingen op de zonegrens/woningen en de geluidsbelastingen die de bedrijven daar volgens hun vergunningen/meldingen mogen maken. Daarbij gelden wel de voorwaarden die zijn opgenomen in het geluidreductieplan voor het industrieterrein d.d. 9 januari 2013. Het geluidreductieplan stelt dat bij een ontwikkeling eerst alle geluidbeperkende maatregelen conform BBT (best beschikbare techniek) moeten worden getroffen. Daarna is een toename van de geluidsbelasting van de gezamenlijke inrichtingen op het terrein mogelijk als deze niet meer dan de helft van de beschikbare geluidsruimte vraagt. Omdat bij het bepalen van de geluidsbelasting rekening wordt gehouden met de volledige invulling van het plangebied met bedrijven van milieucategorie 3.2 geeft het gebruik van deze werkwijze geen belemmeringen voor de bedrijven van hoogstens milieucategorie 3.2 die zich in het plangebied gaan vestigen.

Om gebruik te maken van de binnenplanse afwijkmogelijkheid moet het te vestigen bedrijf voldoen aan de genoemde voorwaarden of moet voldaan worden aan de voorwaarden die gesteld

zijn in het geluidreductieplan ten aanzien van het gebruik maken van de nog beschikbare geluidsruimte.

Mavom

Mavom gaat zich vestigen op het bedrijventerrein, op de kavels 'Hoorn-West 5+6', naast de Swanendrift locatie. Net als de rest van het terrein is op dit perceel een hogere milieucategorie mogelijk mits aan de voorwaarden uit de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt voldaan. Voor dit bedrijf (milieucategorie 4.2) is inmiddels akoestisch onderzoek uitgevoerd, dit bedrijf past voor wat betreft het maatgevende aspect geluid binnen de geldende richtafstand behorende bij een milieucategorie 3.2 bedrijf.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect industrielawaai het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Bedrijven en milieuzonering

Het bestemmingsplan maakt de vestiging van bedrijven in de milieucategorie 3.2 mogelijk. Deze ontwikkeling is in dit plangebied niet nieuw, in het facetbestemmingsplan Geluidzone Industrierrein Oude Rijn is hierop al voorgesorteerd. Bedrijven kunnen zich vestigen als ze maximaal onder milieucategorie 3.2 vallen, of qua aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1,2 3.1 en 3.2. Daarmee is milieucategorie 3.2 het uitgangspunt voor de beoordeling van de haalbaarheid van dit plan.

Tevens wordt in het plan onder voorwaarden ruimte gemaakt voor bedrijven met een hogere milieucategorie. Met een binnenplanse afwijking zijn op het hele bedrijventerrein bedrijven met een hogere milieucategorie mogelijk, als dit wordt onderbouwd met een uitgevoerd milieukundig onderzoek. Voor ieder bedrijf dat gebruik maakt van deze afwijking is de voorwaarde opgenomen dat het milieu hygiënisch inpasbaar moet zijn op de aspecten geur, geluid, gevaar en stof en dat het bedrijf moet voldoen aan de geldende richtafstand voor een milieucategorie 3.2 bedrijf uit de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Het bedrijf Mavom voldoet aan deze voorwaarden. Omdat het een Bevi bedrijf is, zal vestiging van Mavom alleen mogelijk zijn op de percelen 'Hoorn-West 5+6', ten zuiden van de Swanendrift locatie.

De richtafstand voor categorie 3.2 bedrijven is 100 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 50 meter ten opzichte van een gemengd gebied. De omgeving van het plangebied Hoorn-West is geen rustige woonwijk als gevolg van de nabijheid van ontsluitingswegen en de aanwezigheid van bedrijven op en buiten het bedrijventerrein.

De dichtstbijzijnde woning aan de Hoorn ligt op een afstand van circa 64 meter, andere woningen liggen op circa 80 meter of meer van de grens van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand voor een gemengd gebied. Aanvullend hierop wordt gesteld dat voor de hindercomponent die voor de meeste bedrijven maatgevend is, namelijk geluid, het hele plangebied onderdeel uitmaakt van het gezoneerde industrierrein Oude Rijn. Hierdoor is de maximale geluidbelasting op de woningen als gevolg van bedrijven op het plangebied Hoorn-West al in het facetbestemmingsplan Oude Rijn geborgd. Bedrijven zullen bij vestiging op het bedrijventerrein een akoestisch onderzoek moeten aanleveren waaruit blijkt dat zij kunnen voldoen aan de voorwaarden die het facetbestemmingsplan Geluidzone Industrierrein Oude Rijn stelt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)

Externe effecten:

- Toename verkeer: deze komt bovenop verkeer op ontsluitingswegen, de toename is acceptabel.
- Gebruik natuurlijke hulpbronnen: Nederland, wereld.
- Uitstoot CO₂: wereld.

- Uitstoot verontreinigende gassen: lokaal.
- Productie afval(water): regionaal en lokaal.

Interne effecten (blootstelling bewoners):

- Blootstelling verkeerslawaaï.

Grensoverschrijdend karakter

Het betreft de realisatie van een bedrijventerrein. Het effect is minimaal, het plan is niet nabij de grens gelegen.

Orde van grootte en complexiteit effect

De nieuwbouw zal (minimaal) voldoen aan de energienormen vanuit het Bouwbesluit. Effecten zijn niet complex.

Waarschijnlijkheid effect

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

Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect

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

6.10.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan Hoorn-West is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Deze is hierboven opgenomen. Hieruit blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het college B&W moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen voordat het ontwerp bestemmingsplan wordt vastgesteld.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van onderhavig bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag liggen, wat de uitkomsten van verrichten onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak van het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereiste die zijn opgenomen in de Wro en Bro.

Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld.

7.2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 7.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 7.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

7.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het bestand voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de in de bijlage van de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Niet-zelfstandige kantoren en verkeers-, water-, groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen zijn eveneens toegestaan. Maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte van alle gebouwen op het aaneengesloten bedrijfsperceel mag worden gebruikt ten behoeve van kantoorruimte. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Detailhandel is in principe ook niet toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat parkeren en laden/lossen op eigen terrein plaatsvindt, de brandveiligheid gewaarborgd blijft, voldoende wordt voorzien in de watercompensatie en het bouwen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter. Het bebouwd oppervlak per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 80%. De maximale bouwhoogte mag in principe maximaal 15 meter bedragen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor watercompensatie en stikstofdepositie zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de regels.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde ruimtelijke kwaliteit, waaronder mede begrepen de landschappelijke inpassing en het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan. Tevens kan het bevoegd gezag regels stellen aan de inrichting van de kavels, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van architectonische accenten direct in of tegen het water ter plaatse van de aanduiding sba-1, mits niet meer dan 20% van de oeverlijn langs de kavel bebouwd wordt en er geen watertechnische belemmeringen zijn.

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van architectonische accenten met een maximale bouwhoogte van 25 meter ter plaatse van de aanduidingen sba-1 en sba-2, mits de oppervlakte van een bebouwingsaccent maximaal de hoogte die wordt gerealiseerd in het kwadraat is, niet meer dan 20% van de oeverlijn langs de kavel bebouwd wordt en er geen watertechnische belemmeringen zijn.

Nieuwe inrichtingen of uitbreidingen van inrichtingen die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen zijn in principe niet toegestaan.

Middels een afwijkingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor bedrijven met een hogere milieucategorie zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits de bedrijfsactiviteiten milieu hygiënisch inpasbaar zijn (op de aspecten geur, geluid, gevaar en stof) en het bedrijf voldoet aan de geldende richtafstand voor een milieucategorie 3.2 bedrijf uit de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Tevens geldt deze afwijkingsbevoegdheid voor bedrijven die niet voorkomen in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2.

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bevi' een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van één nieuwe inrichting of uitbreiding van een bestaande inrichting die valt onder het besluit externe veiligheid inrichtingen, mits voor deze inrichting geldt dat de totale veiligheidssituatie niet verslechterd, de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico is gelegen binnen de eigen perceelsgrenzen van de risicovolle inrichting, dan wel op de gronden met de bestemming Verkeer, Groen en/of Water en er geen sprake is van een aandachtsgebied, zoals vastgesteld in het Bkl.

Burgemeester en wethouders kunnen maximaal 2 maal per bedrijf per kalenderjaar een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken ten aanzien het verbod op detailhandel ten

behoefte van restpartijen- of magazijnverkoop mits het verkoop van restpartijen betreft die tot de normale bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf behoren, er geen parkeer- en verkeerstechnische belemmeringen zijn, het parkeren op eigen terrein plaats vindt, de verkoop op maximaal 2 aaneengesloten dagen plaatsvindt en het gebouw waar de verkoop plaatsvindt voldoet aan het bouwbesluit, het gebruiksbesluit ten aanzien van brandveiligheid en de gemeentelijke bouwverordening ten aanzien van dit specifieke tijdelijke afwijkende gebruik.

Burgemeester en wethouders zijn onder voorwaarden bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'verkeer'.

Artikel 4 Groen

Gronden met een groenbestemming zijn in eerste instantie bestemd voor het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende landschappelijke-, archeologische-, cultuurhistorische-, ecologische- en natuurwaarden. Binnen de hiervoor aangewezen gronden zijn tevens groen-, water-, nuts- en speel- en geluidwerende voorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van verkeer – calamiteitenweg' is een calamiteitenweg toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders zijn onder voorwaarden bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'.

Artikel 5 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn voor voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, cultuur, welzijn, volksgezondheid, opvoeding, onderwijs, religie, kinderopvang, ruimten ten behoeve van therapie, ontspanning, kantoren, educatie en werkplaatsen, maatschappelijke voorzieningen, speel- en nutsvoorzieningen en aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen. Daarbij is ter plaatse van de aanduiding 'justitiële inrichting' de functie Justitiële Inrichting toegestaan.

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan binnen deze bestemming. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan erf- of terreinafscheidingen voor het behoud en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - gezoneerd industrieterrein' zijn uitsluitend toegestaan voor zover het geldende geluidreductieplan in acht wordt genomen. Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zijn niet toegelaten.

Artikel 6 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers-, groen- en nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, water, voorzieningen voor het stallen van fietsen en bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een zend-/ontvangstinstallatie toegestaan.

Op de gronden mogen gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een oppervlak van maximaal 15 m² per gebouw. De bouwhoogte voor lichtmasten, verkeerstekens en andere palen en masten mag niet meer bedragen dan 20 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 7 Water

Gronden met een waterbestemming zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstwerken en duikers met daarbij behorende bermen, kades en taluds. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan. Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag

bedragen dan 4 m, met dien verstande dat aanlegsteigers niet hoger mogen zijn dan 1 m boven waterpeil.

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van architectonische accenten direct in of tegen het water ter plaatse van de aanduiding sba-1, mits niet meer dan 20% van de oeverlijn langs de kavel bebouwd wordt en er geen watertechnische belemmeringen zijn.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9 Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkel- en dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Deze regel zorgt ervoor dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan.

Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven wat wordt verstaan onder verboden gebruik, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten behoeve van de gebiedsaanduidingen 'Geluidzone - gezoneerd industrieterrein' en 'Vrijwaringszone - straatpad'.

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - gezoneerd industrieterrein' is een gezoneerd industrieterrein gelegen. Binnen deze zone mogen geen geluidsgevoelige bestemmingen worden opgericht, tenzij voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

De aanduiding 'Vrijwaringszone - straatpad' geldt ter bescherming van de aanwezige straatpaden. De hoogte van bouwwerken mag binnen deze zone niet meer bedragen dan 55 meter boven N.A.P.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Op basis van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied met een omgevingsvergunning af te wijken van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard, zoals het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 15%.

Artikel 14 Overige regels

Om een onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden te voorkomen, is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geboden om nadere eisen te stellen aan de plaatsing van gebouwen en de plaatsing en afmetingen van andere bouwwerken. Dit kan enkel geschieden in concrete, individuele gevallen. Tevens zijn in dit artikel regels opgenomen ten aanzien van parkeren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 16 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: bestemmingsplan "Hoorn West".

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen particuliere initiatieven en bevinden zich op gemeentelijk terrein.

De gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 8 maart 2022 is een teamsoverleg 'Informatieavond bestemmingsplan Hoorn-West' gehouden. Het verslag is als bijlage 11 bij de toelichting genomen.

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast is het conceptbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid werd geboden om een reactie te geven op het plan.

Hoogheemraadschap van Rijnland is betrokken bij het opstellen van de waterparagraaf. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen. De Veiligheidsregio Midden Holland heeft in een eerder stadium van het project gereageerd op het plan.

Dit ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode hebben belanghebbende de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.