



Nota van beantwoording zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark–Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 14 december 2023 (zaaknummer 3133758)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark–Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn voorziet in het wijzigen van de bestemming op het voormalige Bosbeton–terrein aan de oostzijde van de kern Koudekerk aan den Rijn, ter ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein Rijnpark; op grond van het huidige bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven tot (milieu)categorie 5 toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan ziet op het toelaten van bedrijven tot maximaal (milieu)categorie 3.2.

1.2. Zienswijzen

Het voornoemde ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 23 maart tot en met woensdag 3 mei 2023 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan – met overige relevante stukken – is in deze periode tevens digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan – mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier – een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en juist geadresseerd. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

1.3. Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast op 20 maart 2023 met het oog op artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg toegezonden aan:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Kamer van Koophandel Rijnland
- Gasunie
- Tennet
- Liander N.V.
- Prorail
- Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
- Rijkswaterstaat dienst Zuid-Holland
- Pipeline Control
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Er zijn 5 reacties ontvangen. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn deze reacties samengevat en beantwoord.

1.4. Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven.

1.5. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze/reactie	Reactie gemeente	Conclusie
1.			
a.	Er wordt verzocht om bij het onderhavige bestemmingsplan rekening te houden met toekomstige woningbouwplannen voor het Oog van Koudekerk. Daarbij wordt met name gewezen naar de aan het plangebied toekende milieucategorie en bouwhoogte van gebouwen.	<u>Milieucategorie</u> Op grond van het geldende bestemmingsplan Industrierrein (1981) heeft het plangebied reeds een bedrijfsbestemming, waarbij bedrijven tot (milieu)categorie 5 zijn toegestaan. Met het bestemmingsplan Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn wordt het plangebied als bedrijfsterrein behouden. Vanwege bestaande woningen, alsook (mogelijke) toekomstige woningbouwontwikkelingen rondom het plangebied wordt de maximaal toegestane milieucategorie gereduceerd tot 3.2. <u>Bouwhoogte</u> Voor het ten oosten van het plangebied	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		gelegen bedrijventerrein Hoogewaard Alphen aan den Rijn geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter. Ten westen van het plangebied mag de bedrijfsbebouwing een bouwhoogte van 8 meter hebben. Voor het plangebied (exclusief kade aan de Oude Rijn) wordt een maximale bouwhoogte van 15 meter gehanteerd. Daarmee vindt een passende overgang plaats tussen de gebieden aan weerszijden van het plangebied. Tevens is hierbij overwogen dat het type gebouwen dat op het bedrijventerrein een plek vindt heel divers is; opslagruimtes en (montage-) hallen hebben om bedrijfstechnische redenen tegenwoordig vaker een wat grotere hoogte. De hoogtemaat van 15 meter biedt de mogelijkheid om ook dergelijke utilitaire bouwwerken in te passen. Het is dus niet te verwachten dat deze bouwhoogte overal in het plangebied gerealiseerd zal worden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn wij daarenboven van mening dat met de desbetreffende hoogte langs de	
--	--	--	--

		Oude Rijn (nokhoogte maximaal 10 meter) een passende invulling wordt gegeven. In de plantoelichting (onderdeel 3.1, beeldkwaliteitsplan) is dit nader gemotiveerd.	
b.	Er wordt verzocht om de uitvoering van het bestemmingsplan nauwlettend te volgen en te voorkomen dat niet conform het plan wordt gebouwd dan wel gehandeld.	Het toezicht op en de handhaving van het bestemmingsplan zal in overeenstemming met het gemeentelijke beleid inzake Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving plaatsvinden.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
2.			
	Reclamant vindt dat met de toe te kennen bestemming een onevenredige verkeersdruk ontstaat voor de omwonenden, terwijl de geluidsoverlast al op een maximum zit en de verkeersveiligheid niet is geborgd.	De Hoogwaard (50km/u) heeft ter plaatse een gebiedsontsluitende functie. De uitwisseling van (zwaar)verkeer op de Hoogwaard en de aanwezigheid van een uit veiligheidsoogpunt gescheiden voorziening voor fietsers maakt dat dit een weg is met een verkeersfunctie. De toelaatbare intensiteit op dit soort wegen ligt tussen de 6000–15000 mvt per etmaal. Volgens het verkeersmodel 2030 kan in de autonome situatie de verkeersintensiteit op de Hoogwaard uitkomen op 3126 mvt per etmaal ter	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		hoogte van de ontsluiting van het plangebied. Nabij de rotonde Maximabrug/Gnephoek gaat het om ca. 5100 mvt per etmaal. Vanwege de planontwikkeling komen daar 900 motorvoertuigen bij. Het totaal varieert dan van 4.026 ter hoogte van de planontwikkeling naar 6.000 mvt per etmaal nabij de rotonde Maximabrug/Gnephoek. Dit betekent dat de te verwachten verkeersprognose passend is bij de uitvoering van de weg. Qua veiligheid kan daarbij nog worden opgemerkt dat het verkeer van en naar het bedrijventerrein niet kruist met het fietspad omdat het fietspad aan de waterkant is gelegen. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen binnen de huidige wegenstructuur. In de nadere uitwerking zal bij de vormgeving van de kruising rekening worden gehouden met de plaatselijke situatie (zoals de bestaande inritten van en naar eigen terrein derden inclusief	
--	--	--	--

		de veilige oversteek van fiets en voetgangers) waarbij het, gezien het doorgaande karakter, de lintbebouwing en de dorpskern. de voorkeur heeft de intensiteit zo laag mogelijk te houden en de afwijkingen te concentreren in oostelijke richting (via de Maximabrug).	
3.			
a.	Reclamant meldt dat directe of nabije burens niet over de plantontwikkeling zijn geïnformeerd of geraadpleegd.	Van gemeentewege is overleg gevoerd met eigenaren van de gronden in en rondom het plangebied. Uit dit overleg is duidelijk geworden dat nog niet alle grondeigenaren al voor ogen hadden wat ze met hun gronden wilden. Hierop is besloten voor de gronden die al wel een ontwikkelingsvisie hadden een herziening van het bestemmingsplan te doorlopen. Voor andere gronden zal een separate planherziening worden gevolgd indien ook voor deze gronden de ontwikkelingsvisie bekend is. De onderhavige planherziening ziet op een bestemmingswijziging waarmee rekening wordt gehouden met de belangen van eigenaren van de omliggende gronden. De grondeigenaren die al een ontwikkelingsvisie hadden en alle	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		benodigde onderzoeken hiervoor al hadden uitgevoerd hoven niet te wachten totdat alle andere partijen zo ver zijn en zo kunnen de partijen die nog wat meer tijd nodig hebben alle tijd nemen die ze nodig hebben om tot een ontwikkelingsvisie te komen en alle bijbehorende benodigde onderzoeken uit te laten voeren. Via de planherziening wordt de maximaal toegestane milieucategorie gereduceerd van 5.0 naar 3.2. Hiermee wordt het planologisch regime in overeenstemming gebracht met de huidige contouren van de omgeving. Via de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook anderen over de planontwikkeling geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om daarop te reageren.	
b.	Reclamant vindt het bebouwingspercentage van de planontwikkeling te hoog, ook met het oog op het verkeer die via een ontsluiting het terrein af en op rijdt.	Het bebouwingspercentage is weliswaar hoger dan in het huidige bestemmingsplan maar dit huidige bestemmingsplan biedt evenwel ruimte om veel van de bedrijfsactiviteiten in de openlucht plaats te laten vinden. De hogere bebouwingsdichtheid zorgt	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		ervoor dat de bedrijfsactiviteiten juist binnen kunnen plaatsvinden en dit leidt uiteindelijk tot minder hinder naar de omgeving. Ook het reduceren van de maximaal toegestane milieucategorie draagt bij aan het verminderen van hinder.	
c.	Reclamant geeft aan dat de beoogde ontsluiting van het plangebied tot onnodige overlast en trillingen leidt en het veilig op en afrijden van zijn eigen terrein bemoeilijkt.	De Hoogewaard (50km/u) heeft ter plaatse een gebiedsontsluitende functie. De uitwisseling van (zwaar)verkeer op de Hoogewaard en de aanwezigheid van een uit veiligheidsoogpunt gescheiden voorziening voor fietsers maakt dat dit een weg is met een verkeersfunctie. De toelaatbare intensiteit op dit soort wegen ligt tussen de 6000–15000 mvt per etmaal. Volgens het verkeersmodel 2030 kan in de autonome situatie de verkeersintensiteit op de Hoogewaard uitkomen op 3126 mvt per etmaal ter hoogte van de ontsluiting van het plangebied. Naïf de rotonde Maximabrug/Gnephoek gaat het om ca. 5100 mvt per etmaal. Vanwege de planontwikkeling komen daar 900	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		motorvoertuigen bij. Het totaal varieert dan van 4.026 ter hoogte van de planontwikkeling naar 6.000 mvt per etmaal nabij de rotonde Maximabrug/Gnephoek. Dit betekent dat de te verwachten verkeersprognose passend is bij de uitvoering van de weg. Qua veiligheid kan daarbij nog worden opgemerkt dat het verkeer van en naar het bedrijventerrein niet kruist met het fietspad omdat het fietspad aan de waterkant is gelegen. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen binnen de huidige wegenstructuur. In de nadere uitwerking zal bij de vormgeving van de kruising rekening worden gehouden met de plaatselijke situatie (zoals de bestaande inritten van en naar eigen terrein derden inclusief de veilige oversteek van fiets- en voetgangers) waarbij het, gezien het doorgaande karakter, de lintbebouwing en de dorpskern. de voorkeur heeft de intensiteit zo laag mogelijk te houden	
--	--	--	--

		en de afwikkelingen te concentreren in oostelijke richting (via de Maximabrug).	
d.	Reclamant geeft aan in het plan melding wordt gemaakt van een tweetal ontsluitingen aan de zuidzijde. Reclamant ziet evenwel dat er maar één ingetekend staat.	In paragraaf 3.1 is abusievelijk nog aangegeven dat er twee ontsluitingen aan de zuidzijde van het plangebied worden gerealiseerd. Een eerder plan voorzag daarin. Inmiddels is dat aangepast en voorziet de planontwikkeling in één toegangsweg aan de zuidzijde van het plangebied en een calamiteitenweg (enkel toegankelijk voor hulpdiensten, voetgangers en fietsers) aan de westzijde ervan.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 3.1 van de plantoelichting.
e.	Reclamant ziet een (mega)verschil tussen de geldende bouwhoogte (9 meter) en de beoogde bouwhoogte van 15 meter.	Voor het ten oosten van het plangebied gelegen bedrijventerrein Hoogewaard Alphen aan den Rijn geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter. Ten westen van het plangebied mag de bedrijfsbebouwing een bouwhoogte van 8 meter hebben. Voor het plangebied (exclusief kade aan de Oude Rijn) wordt een maximale bouwhoogte van 15 meter gehanteerd. Daarmee vindt een passende overgang plaats tussen de gebieden aan weerszijden van het plangebied. Tevens is hierbij overwogen dat het type gebouwen dat op het	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		bedrijventerrein een plek vindt heel divers is; opslagruimtes en (montage-) hallen hebben om bedrijfstechnische redenen tegenwoordig vaker een wat grotere hoogte. De hoogtemaat van 15 meter biedt de mogelijkheid om ook dergelijke utilitaire bouwwerken in te passen. Het is dus niet te verwachten dat deze bouwhoogte overal in het plangebied gerealiseerd zal worden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn wij daarenboven van mening dat met de desbetreffende hoogte langs de Oude Rijn (nokhoogte maximaal 10 meter) een passende invulling wordt gegeven. In de plantoelichting (onderdeel 3.1, beeldkwaliteitsplan) is dit nader gemotiveerd.	
f.	Reclamant acht het meer passend als er voor wat betreft de hoogte aan de kade aansluiting wordt gezocht bij de hoogte van de naastgelegen woningen.	Zie reactie onder punt sub e.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
g.	Reclamant acht de ontsluiting van de kade, waarvan de opening bij de verlengde hoofdweg ligt, onveilig.	Zie reactie onder punt sub c. Bij de nadere uitwerking van de kruising zal uiteraard ook de ontsluiting van de kade worden betrokken.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

h.	Reclamant geeft aan dat er wordt gesproken om het omgevingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven en dit in de NOVI middels een drietal afwegingsprincipes te formuleren. Reclamant vraagt zich af wat hiermee wordt bedoeld.	De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de plantoelichting aan te vullen en de verhouding van de planontwikkeling in relatie met de afwegingsprincipes te verduidelijken.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 4.1 van de plantoelichting.
i.	Reclamant vraagt zich af hoe het archeologisch onderzoek middels proefsleuven plaatsvindt en welke mogelijke gevolge dat heeft.	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 8,8 ha. Eerder booronderzoek heeft aangetoond dat er een archeologische verwachting geldt voor resten uit de Late prehistorie, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Om deze verwachting te toetsen worden proefsleuven gegraven. Voor dit onderzoek is in 2023 een geactualiseerd Programma van Eisen opgesteld (Locatie Hoogewaard, Koudekerk aan den Rijn, ADC Archeoprojecten, PvE 23-012). Dit PvE is onderdeel van de stukken die ingediend dienen te worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van de werkzaamheden in het plangebied. Er worden in totaal zeven proefsleuven gegraven: drie lange sleuven van noord naar zuid en drie kleinere sleuven van	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		oost naar west. Deze sleuven moeten inzicht geven in de aan- of afwezigheid van archeologische resten uit de periode late prehistorie-Middeleeuwen. Tot slot wordt er nog een lange sleuf gegraven parallel langs de Hoogewaard. De kadastrale minuut (1811-1832) geeft hier de locatie weer van een steenbakkerij. Bij het aantreffen van archeologische waarden wordt er eerst gekeken hoe waardevol ze zijn. Zijn ze waardevol (behoudenswaardig), dan wordt er gekeken in hoeverre ze in de bodem behouden kunnen blijven. Is behoud niet mogelijk, dan volgt er een opgraving. Zijn de aangetroffen resten niet waardevol, dan volgt er geen verder onderzoek.	
j.	Reclamant vraagt zich af of nieuwe inzichten hebben geleid tot aanpassingen van bestaande archeologische zones.	Nee, het archeologisch booronderzoek is in 2008 uitgevoerd. Er zijn nadien geen nieuwe gegevens bekend waarmee de archeologische waarden van het terrein nader kan worden gespecificeerd. Proefsleufonderzoek moet uitwijzen of de hoge verwachting terecht is of niet.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

k.	Reclamant vraagt zich af hoe er bij de planontwikkeling rekening wordt gehouden met klimaatbestendigheid.	In verband met de klimaatbestendigheid heeft het nieuwe oppervlaktewater een oppervlakte dat minimaal even groot is als 15% van de toename van het hard oppervlak. Daarenboven wordt het plangebied zo ingericht dat, conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland, in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag binnen dat plangebied kan worden opgevangen.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
l.	Reclamant vraagt zich af waarom de plantoelichting nog gesproken wordt over een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen.	De planontwikkeling ziet niet op wonen (sociale huurwoningen). De desbetreffende passage in de plantoelichting is hierop aangepast.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 4.2 van de plantoelichting.
m.	Reclamant vraagt zich af waaraan moet worden gedacht als er wordt gesproken over waterbedrijvigheid op de kade en welke mogelijke overlast daarvan kan worden ervaren	Hieronder vallen bedrijven die direct gebruik maken van de binnenvaart door een eigen kade en overslagactiviteiten. Deze bedrijven hebben geen eigen aansluiting op de binnenvaart maar kunnen wel profiteren van de watergebonden overslaginfrastructuur. Over de Oude Rijn vindt al vervoer van goederen plaats m.b.v. de binnenvaart. Dit zou iets toe kunnen nemen maar nauwelijks	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		leiden tot meer overlast. Bootverkoop zoals gesuggereerd wordt kan hier niet plaatsvinden aangezien het bestemmingsplan geen detailhandel mogelijk maakt. Daarnaast houdt het bestemmingsplan rekening met omliggende woningen om in de buurt van woningen een lagere milieucategorie toe te staan waardoor de hinder beperkt zal zijn.	
n.	Reclamant stelt dat uit de marktconsultatie naar voren komt dat de watergebonden vraag niet acuut speelt. Reclamant vraagt zich daarom af waarom de plantontwikkeling voor de kade ziet op de beoogde bebouwing en bebouwingsdichtheid.	In de Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland wordt inderdaad aangegeven dat de watergebonden vraag niet acuut speelt. Maar in hetzelfde document staat eveneens aangegeven dat de watergebonden vraag in de tijd in Holland Rijnland wordt ingeschat op grofweg zo'n 4 tot maximaal circa 10 hectare tot en met 2030. Daarbij wordt een opgave gezien om bestaande watergebonden bedrijventerreinen beter te benutten. Op basis van het beeldkwaliteitsplan bedraagt de afstand tussen de bedrijfsbebouwing en de woningen	Zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en artikel 3.2 van de planregels.

		circa 15 meter. Gezien deze afstand tot de woningen op de kade wordt de desbetreffende nokhoogte aanvaardbaar geacht. Om deze afstand te garanderen is op de verbeelding van het bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is de maximale nokhoogte van 10 meter op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Ook is op deze verbeelding, in combinatie met extra lid in de planregels, een maximale goothoogte vastgelegd.	
o.	Reclamant vraagt zich af hoe de ambitie om een duurzaam bedrijventerrein te worden, gelet op de beoogde bouwmogelijkheden, gestalte wordt gegeven.	Aan deze ambitie wordt gestalte gegeven door gasloos te bouwen, het toepassen van zonnepanelen, het gebruik van zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen en groene infrastructuur. Daarenboven zal ook duurzame mobiliteit, zoals fietsen, elektrisch vervoer en het gebruik van openbaar vervoer, worden gestimuleerd.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
p.	Reclamant stelt dat de planontwikkeling niet in overeenstemming is met de transformatievisie. De beoogde bouwmogelijkheden baart reclamant zorgen voor wat betreft overlast door verkeersintensiteit.	De transformatievisie Oude Rijnzone maakte deel uit van de Samengestelde structuurvisie Rijnwoude 2020 (2008). Bij de vaststelling van de Gemeentelijke omgevingsvisie (2021) is de	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		Samengestelde structuurvisie Rijnwoude 2020 evenwel komen te vervallen. In de Gemeentelijke omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als bedrijfsterrein. Vanwege de geurcontouren van het nabijgelegen industrieterrein Hoogwaard is van woningbouw in het plangebied afgezien. Zie voor het overige de reactie onder punt sub v.	
q.	Reclamant vraagt zich af hoe de voorgestane gezonde vergroening, gelet op de beoogde bouwmogelijkheden, plaats zal vinden.	Zoals onder punt sub b reeds is weergegeven leiden de bedrijfsgebouwen tot minder hinder naar de omgeving en dient 10% van de kavel groen te worden ingericht. De milieucategorie van het bedrijventerrein wordt daarnaast verlaagd van categorie 5 naar 3.2 waardoor de milieuhinder verder terug wordt gedrongen. De nieuwe bedrijfsgebouwen dienen te voldoen aan het Bouwbesluit waardoor ze duurzaam worden uitgevoerd zoals gasloos bouwen. Tot slot zal in het kader van klimaatadaptatie regenwater	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		op eigen terrein worden opgevangen.	
r.	Reclamant vraagt om nadere uitleg over het gestelde dat bij de transformatie van reguliere bedrijventerreinen naar woningbouw er op tijd voor de benodigde compensatiemogelijkheden en schuifruimte wordt verzorgd en vastgelegd.	De transformatie van reguliere bedrijventerreinen woningbouw waarbij op tijd voor de benodigde compensatiemogelijkheden en schuifruimte wordt verzorgd en vastgelegd komt uit de Bedrijvenstrategie Alphen aan den Rijn die op 16 december 2021 is vastgesteld. De planherziening maakt geen transformatie naar woningbouw mogelijk maakt en dit onderdeel van de bedrijvenstrategie is dan ook niet van toepassing op het onderhavige plangebied.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
s.	Reclamant geeft aan dat de planontwikkeling niet aansluit op de een van de gebiedsopgaven van het Hoogewaard, het verbeteren van de bereikbaarheid en optimaliseren van de ontsluitingsstructuur.	Via verschillende ontwikkelingen en maatregelen (aanleg Máximabrug en vrachtwagenverbod voor de Hoogewaard) is en wordt van gemeentewege beoogd gestalte aan deze opgaven te geven. Het plangebied betreft daarenboven een bestaande bedrijfslocatie en mag als gevolg daarvan rechtstreeks op de bestaande ontsluitingsstructuur van de Hoogewaard worden ontsloten.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
t.	Reclamant vraagt zich af hoe er wordt omgegaan met	Naar aanleiding van deze vraag is in	Zienswijze leidt tot aanpassing

	ernstige verontreinigingen in het plangebied.	paragraaf 5.9 van de plantoelichting een nadere beschrijving opgenomen van de bodemsituatie. In enkele deelgebieden is een bodemverontreiniging geconstateerd, waarbij sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld, dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag wordt voorgelegd (Omgevingsdienst Midden-Holland of Provincie Zuid-Holland). Daarmee is de haalbaarheid van de planherziening op dit punt geborgd. Bodemsanering dient plaats te vinden, voordat de grondwerkzaamheden kunnen plaatsvinden. Dit wordt geborgd door het opnemen in voorwaarden bij het afgeven van omgevingsvergunningen. Overigens zijn opgemerkt dat dat uit de gedane onderzoeken blijkt dat niet altijd sprake is van bodem. De ter plaatse aanwezige ophooglaag bestaat namelijk uit meer dan 50% bodemvreemd materiaal. In kader van de Wet bodembescherming geldt er dan geen plicht om te saneren.	van paragraaf 5.9 van de plantoelichting.
--	--	---	--

u.	Het bevreemdt en beangstigt reclamant dat de locatie voor de tweede ontsluiting van het bedrijventerrein nog niet bekend is en bij de onderzoeken buiten beschouwing is gelaten.	Vanuit verkeerskundige overwegingen is één toegangsweg met één calamiteitenweg voor een bedrijventerrein voldoende. De hoofdontsluiting is op de verbeelding van het plan opgenomen. Voor een tweede ontsluitingsroute/ calamiteitenweg is op de verbeelding (i.c.m. de planregels) een zoekgebied opgenomen. In het verkeersonderzoek is uitgegaan van één (hoofd)ontsluiting van het plangebied (worst-case). Uit het onderzoek blijkt de extra verkeerstromen hiermee op een acceptabele en verkeersveilige wijze kunnen worden verwerkt. Met een tweede ontsluiting kan dit verder worden geoptimaliseerd omdat dan de verkeerstromen meer verspreid kunnen worden.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
v.	Reclamant vraagt zich af hoe de verkeersbewegingen voor het plangebied zijn berekend, welke keuzes daarbij zijn gemaakt. Reclamant vreest voor extra overlast.	Zie reactie onder punt sub c.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
w.	Reclamant meldt dat er wordt aangegeven dat voor de	Volgens het uitgevoerde akoestisch	Zienswijze leidt niet tot

	omliggende woningen een significante verbetering van het geluid wordt gerealiseerd als besloten wordt om de 30 km/uur zone te verleggen naar woning Hoogewaard 179. Reclamant vraagt zich af hoe dit in de praktijk in zijn werk zal gaan.	rapport is nabij de ontsluiting van het bedrijvenpark een relatieve toename van 2–3 dB te verwachten. Ondanks deze toename wordt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet overschreden. Op basis van de Wet geluidhinder is het dientengevolge niet verplicht maatregelen te nemen. In het akoestisch onderzoek is slechts aangegeven dat een uitbreiding van de 30 km/uur zou kunnen worden overwogen voor verdere geluidsbeperking.	aanpassing.
x.	Reclamant vraagt zich af waarom er geen actueel bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.	Zie reactie onder punt sub t.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 5.9 van de plantoelichting.
y.	Met het oog op het invloedgebied voor het groepsrisico vraagt reclamant zich af hoe de ontsluiting voor de calamiteitenroute en de vluchtroute is geregeld.	In paragraaf 5.10 van de plantoelichting is een beschrijving opgenomen van de Het invloedsgebied voor het groepsrisico van de A-515 is 600 meter. Het 100%-letaliteitsgebied is 405 meter en reikt daarmee tot ongeveer halverwege het plangebied. Bij een dreigende calamiteit bij de gasleiding is het belangrijk om in ieder geval het 100%-letaliteitsgebied zo snel mogelijk te verlaten. Een deel van het bedrijventerrein ligt binnen het 1%- en	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		het 100% letaliteitsgebied van de hogedrukaardgasleiding A-515. Binnen het plangebied kunnen gebruikers vluchten van de leiding af. Zij blijven binnen het 1% letaliteitsgebied (600 meter vanaf gasleiding A-515). Geconcludeerd kan worden dat aanvullende bronmaatregelen aan de leiding A-515 niet zonder meer mogelijk zijn en zullen leiden tot aanzienlijke kosten. Omdat sprake is van een al jaren bestaande situatie en het plangebied niet leidt tot een toename van het groepsrisico, is het treffen van bronmaatregelen in het kader van de onderhavige planherziening niet redelijk. Bij een eventuele calamiteit is van belang dat aanwezige personen weten wat hen te doen staat. Hierbij speelt een goede risicocommunicatie een belangrijke rol. Juist omdat de tijd tussen alarmering en gevaarszetting zo kort kan zijn, is het van het grootste belang dat na alarmering direct actie ondernomen wordt. Een snelle alarmering is hierbij essentieel.	
--	--	--	--

		Vanuit de gemeente maar vooral vanuit te de bedrijven die zich in het plangebied zullen vestigen, zal periodiek aandacht besteed dienen te worden aan de risico's en wat te doen in geval van een calamiteit.	
z.	Reclamant is het niet eens met de stelling dat aanvullende bronmaatregelen aan de leiding A-515 niet zonder meer mogelijk zijn en de conclusie dat de jarenlange bestaande situatie in het plangebied niet leidt tot toename van het groepsrisico.	Aangezien uit de risicoberekening blijkt dat het plangebied niet leidt tot een hoger groepsrisico of een groter aantal slachtoffers, wordt het treffen van ruimtelijke maatregelen in het kader van het onderhavige bestemmingsplan niet redelijk geacht. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de motivering in paragraaf 5.10.2 van de plantoelichting aan te vullen.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 5.10.2 van de plantoelichting.
aa.	Reclamant vraagt zich af bij de risicoberekening voor het groepsrisico ook rekening is gehouden met de toename van het aantal verkeersbewegingen.	De buisleiding is op meer dan 300 meter van het plangebied gelegen. Deze afstand is van dien aard dat verkeersbewegingen van zwaar vrachtverkeer geen invloed hebben op verzakkingen van de gasleiding. Dit zelfde geldt overigens ook voor fundering en heipalen van toekomstige bedrijven.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
bb.	Reclamant vindt het belachelijk dat wordt gesteld dat het treffen van ruimtelijke maatregelen in verband met	Zie reactie onder punten sub y en z.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 5.10.2 van de

	de leiding A-515 niet (meer) mogelijk zijn omdat de ontwikkeling van het plangebied al vele jaren loopt.		plantoelichting.
cc.	Reclamant vraagt hoe ervoor wordt gezorgd voor een goede risicocommunicatie in verband met een eventuele calamiteit opdat aanwezige personen weten wat hen te doen staat.	Zie reactie onder punt sub y. In aanvulling daarop zij gemeld dat bij de voorbereiding van de planherziening uiteraard overleg is geweest met de veiligheidsregio. De veiligheidsregio heeft enkele aandachtspunten ten aanzien van o.a. bluswaterwinning, opstelplaatsen, uitwerking van het fakkelbrandscenario kenbaar gemaakt, waarbij bij de uitvoering van de planontwikkeling (omgevingsvergunningen) rekening dient te worden gehouden.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
dd.	Reclamant vraagt zich af hoe de watercompensatie bij aanleg van nieuw verharding worden gecompenseerd.	Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met het compenseren van oppervlakte water. Voor het extra verharden van het oppervlak is een watervergunning noodzakelijk. In de watervergunning zal de hoeveelheid te compenseren oppervlaktewater worden opgenomen. Dit water dient voorafgaand aan dan wel gelijktijdig met het verharden van het terrein te worden gerealiseerd.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
ee.	Reclamant vindt de beoogde maximale bouwhoogte van	Voor het ten oosten van het plangebied	Zienswijze leidt niet tot

	15 meter, met de mogelijkheid van dakopbouwen van 3,5 meter, te hoog.	gelegen bedrijventerrein Hoogewaard Alphen aan den Rijn geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter (incl. de mogelijkheid van dakopbouwen van 3,5 meter). Ten westen van het plangebied mag de bedrijfsbebouwing een bouwhoogte van 8 meter (incl. de mogelijkheid van dakopbouwen van 3,5 meter) hebben. Voor het plangebied (exclusief kade aan de Oude Rijn) wordt een maximale bouwhoogte van 15 meter (incl. de mogelijkheid van dakopbouwen van 3,5 meter) gehanteerd. Daarmee vindt een passende overgang plaats tussen de gebieden aan weerszijden van het plangebied. Tevens is hierbij overwogen dat het type gebouwen dat op het bedrijventerrein een plek vindt heel divers is; opslagruimtes en (montage-) hallen hebben om bedrijfstechnische redenen tegenwoordig vaker een wat grotere hoogte. De hoogtemaat van 15 meter biedt de mogelijkheid om ook dergelijke utilitaire bouwwerken in te passen. Het is dus niet te verwachten dat deze bouwhoogte overal in het plangebied gerealiseerd zal worden.	aanpassing.
--	--	--	--------------------

ff.	Reclamant vraagt zich af hoe de mogelijkheid voor onderkeldering zich verhoudt tot de leiding A-515.	Hiervoor geldt hetzelfde als reeds onder punt aa is aangegeven voor verkeersbewegingen en fundering en heipalen van toekomstige bedrijven.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
gg.	Reclamant mist de nota van beantwoording omtrent de overlegpartners.	De resultaten van het vooroverleg met de overlegpartners zijn in de onderliggende nota opgenomen. Paragraaf 8.2 van de plantoelichting is hierop aangepast.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 8.2 van de plantoelichting.
hh.	Reclamant mist de termijn voor de indiening van zienswijze in het ontwerpbestemmingsplan.	Bij de aanlevering van het ontwerpplan door de initiatiefnemers was deze termijn nog niet bekend. De termijn is wel weergegeven bij de publicaties van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad en de Week in Beeld. Paragraaf 8.3 van de plantoelichting is aangepast.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 8.3 van de plantoelichting.
4.			.
a.	Reclamanten vragen zich af of het vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op de juiste wijze is gevoerd.	De resultaten van het vooroverleg met de overlegpartners zijn in de onderliggende nota opgenomen. Paragraaf 8.2 van de plantoelichting is hierop aangepast.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 8.2 van de plantoelichting.

		De Omgevingsdienst, alsook de veiligheidsregio, is voorts als adviseur al eerder bij de planontwikkeling betrokken geweest.	
b.	Reclamanten geven aan dat op de verbeelding de bouwhoogteaanduiding ontbreekt.	Op de analoge verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 15 meter voor het plangebied (exclusief kade aan de Oude Rijn) opgenomen. Op de digitale verbeelding (op www.ruimtelijkeplannen.nl) is deze hoogte abusievelijk evenwel niet (correct) weergegeven. Op zowel de analoge als de digitale verbeelding ontbreekt voorts de maximale goot- en nokhoogte voor de kade. Deze omissies zijn hersteld.	Zienswijze leidt tot aanpassing van de analoge en digitale verbeelding van het plan.
c.	Reclamanten stellen dat de grondeigenaar van het plangebied een voorkeursbehandeling krijgt door voor alleen dit gebied een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Reclamanten pleiten voor één groot integraal bestemmingsplan voor het bedrijventerrein (van Weidedreef tot Maximabrug).	Van gemeentewege is overleg gevoerd met eigenaren van de gronden in en rondom het plangebied. Uit dit overleg is duidelijk geworden dat nog niet alle grondeigenaren al voor ogen hadden wat ze met hun gronden wilden. Hierop is besloten voor de gronden die al wel een ontwikkelingsvisie hadden een	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		herziening van het bestemmingsplan te doorlopen. Voor andere gronden zal een separate planherziening worden gevolgd indien ook voor deze gronden de ontwikkelingsvisie bekend is. De onderhavige planherziening ziet op een bestemmingswijziging waarmee rekening wordt gehouden met de belangen van eigenaren van de omliggende gronden. De grondeigenaren die al een ontwikkelingsvisie hadden en alle benodigde onderzoeken hiervoor al hadden uitgevoerd hoven niet te wachten totdat alle andere partijen zo ver zijn en zo kunnen de partijen die nog wat meer tijd nodig hebben alle tijd nemen die ze nodig hebben om tot een ontwikkelingsvisie te komen en alle bijbehorende benodigde onderzoeken uit te laten voeren. Via de planherziening wordt de maximaal toegestane milieucategorie gereduceerd van 5.0 naar 3.2. Hiermee wordt het planologisch regime in overeenstemming gebracht met de huidige contouren van de omgeving.	
--	--	--	--

		Via de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook anderen over de planontwikkeling geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om daarop te reageren.	
d.	Reclamanten stellen dat uit niets blijkt dat er geen watertoets heeft plaatsgevonden. Reclamant vreest voor wateroverlast op zijn perceel dat lager ligt dan de gronden van het plangebied: – Er is geen berekening aangetroffen van de minimale natte inhoud van sloten en vijvers; – Bij een 100% bebouwing van het plangebied zal het totale verhard oppervlak 11,2 hectare bedragen, wat afwatert door een duiker die niet in staat is om bij flinke regenval het water af te voeren; – De bestemming Water ontbreekt op de verbeelding, terwijl deze wel voorkomt in de planregels; – De bestemming Water dient op de verbeelding aangegeven te worden inclusief de maatvoering en doorsneden van watergangen en waterlopen.	<u>Berekening</u> Een dergelijke berekening is niet noodzakelijk. Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland is in de plantoelichting nader ingegaan op de eis dat er minimaal 90 millimeter neerslag in 24 uur kan worden opgevangen binnen het plangebied. Ieder kavel zal op eigen terrein die 90 millimeter neerslag in 24 uur dienen op te vangen middels groene-/blauwe daken en infiltratiekratten onder bijvoorbeeld parkeergelegenheden. Hierdoor wordt wateroverlast tot een minimum beperkt. <u>Bebouwing</u> Op grond van de planherziening is 100% bebouwing niet mogelijk. Door het Hoogheemraadschap van Rijnland is een berekening uitgevoerd waarbij	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 5.12 van de plantoelichting en het verwijderen van artikel 7 Water uit de planregels.

		rekening is gehouden met een afvoerend oppervlak van ca. 11 ha. Uitkomst van de berekening is dat wanneer de aanwezige duiker (formaat rond 500 mm) in goede staat van onderhoud is en niet verzakt de desbetreffende duiker het aan kan. Wel wordt het, mede gezien de lengte van de duiker, verstandiger geacht om de duiker te vervangen voor een duiker met formaat rond 800 mm waarbij de binnen-onderkant-buis (b.o.b.) op NAP -2,07m ligt. Hiermee kan de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied en de omliggende gronden worden verbeterd. <u>Bestemming Water</u> Op de verbeelding van vorige (concept)versies van de planherziening waren aan enkele watergangen de bestemming Water toegekend. Vanwege redenen genoemd onder punt sub c heeft een aanpassing van het plangebied plaatsgevonden en zijn deze watergangen buiten de plangrens komen te liggen. De bestemming Water is diensgevolge niet meer van	
--	--	---	--

		toepassing op de planherziening In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is deze bestemming abusievelijk blijven staan. De bestemming Water is in de planregels verwijderd. Binnen de bestemming Bedrijf is ook de realisatie van water mogelijk waardoor het niet noodzakelijk is dat er een aparte waterbestemming aan de verbeelding van de planherziening wordt toegevoegd. Daarenboven maakt demping van een 'overige' watergang onderdeel uit van de planontwikkeling. Voor het dempen van watergangen zal een watervergunning worden aangevraagd. Conform beleidsregel 3.4 van de uitvoeringsregels van het Keur zal het oppervlak aan oppervlaktewater dat gedempt wordt met nieuw te graven oppervlaktewater dienen te worden gecompenseerd. Hierbij geldt dat het oppervlak aan te leggen water minimaal even groot is als het oppervlak van de demping. Tevens moet de compensatie plaatsvinden binnen hetzelfde peilvak waarin de demping plaatsvindt. De	
--	--	--	--

		hierboven beschreven watercompensatie zal plaatsvinden door het verbreden van de westelijk van het plangebied gelegen watergang. Bij de watervergunningaanvraag zullen tekeningen waaronder dwarsdoorsneden worden gevoegd. Deze tekeningen zijn nog niet noodzakelijk in het kader van het onderhavige bestemmingsplantraject. Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland is in de plantoelichting wel een nadere beschouwing opgenomen met betrekking tot het dempen en graven van oppervlaktewater binnen plangebied.	
e.	Reclamanten stellen dat de aanleg van een Wadi geen zin heeft, aangezien de onderliggende grondsoort weinig water doorlaat. Volgens reclamant dient eerst het bodemprofiel in kaart te worden gebracht, gekoppeld aan een hydrologisch onderzoek omtrent de waterdoorlatendheid, alsook een afvloeiberekening naar de onderliggende diepe gronden.	Hoewel klei inderdaad bekend staat om zijn lage doorlaatbaarheid, kan dit worden aangepakt door de juiste technieken toe te passen bij het ontwerp en de constructie van een wadi. Er zijn verschillende materialen en methoden beschikbaar om de doorlaatbaarheid van kleigrond te verbeteren, zoals het gebruik van grind- of zandlagen onderin de wadi en	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		het creëren van doorlatende bodemlagen met behulp van infiltratiekratten.	
f.	Reclamanten verzoeken om de bestaande uitrit van Hoogewaard 153 niet op de verbeelding aan te duiden als bedrijfsbestemming, maar deze weg te bestemmen door het in z'n geheel als groenrand met woonhuisontsluiting weer te geven.	In de toekomst zal de bestaande uitrit op Hoogewaard 153 uitsluitend dienen als calamiteitenontsluiting, waarbij alleen hulpdiensten en langzaam verkeer toegang hebben. Het perceel heeft aan de Hoogewaard één in- en uitrit. De in- en uitrit ligt dusdanig ver van de boerderij dat dit geen schade aanbrengt. Voordat de werkzaamheden beginnen, zal er een nulmeting worden uitgevoerd om eventuele schade aan bedrijven en woningen vast te stellen.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
g.	Reclamanten stellen dat het onderdeel randen uit beeldkwaliteitsplan niet congrueert met de verbeelding.	De relatie tussen het beeldkwaliteitsplan en de verbeelding van het bestemmingsplan is dat ze beide betrekking hebben op de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van een gebied, maar elk met een andere focus. Ze vullen elkaar aan en zijn beide noodzakelijk om een volledig beeld te krijgen van de gewenste ontwikkelingen in een bepaalde ruimte. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het bestemmingsplan daarentegen is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied.	
h.	Reclamanten geven aan dat in het gedane archeologisch onderzoek melding wordt gemaakt van een gifput maar in de plantoelichting er verder geen aandacht wordt besteed hoe hiermee wordt omgegaan.	Er is geen sprake van een gifput, maar van een voormalig stortplaats. Daarvoor zijn inmiddels verschillende onderzoeken uitgevoerd. Voorafgaande aan de herontwikkeling van het terrein zal een saneringsplan worden opgesteld en voorgelegd aan de Omgevingsdienst. De uitkomsten van de verschillende uitgevoerde bodemonderzoeken zijn in de plantoelichting opgenomen.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 5.9 van de plantoelichting.
5.			
a.	Reclamanten geven aan dat direct omwonenden niet	Van gemeentewege is overleg gevoerd	Zienswijze leidt niet tot

	over de plannen met het plangebied zijn geïnformeerd.	met eigenaren van de gronden in en rondom het plangebied. Uit dit overleg is duidelijk geworden dat nog niet alle grondeigenaren al voor ogen hadden wat ze met hun gronden wilden. Hierop is besloten voor de gronden die al wel een ontwikkelingsvisie hadden een herziening van het bestemmingsplan te doorlopen. Voor andere gronden zal een separate planherziening worden gevolgd indien ook voor deze gronden de ontwikkelingsvisie bekend is. De onderhavige planherziening ziet op een bestemmingswijziging waarmee rekening wordt gehouden met de belangen van eigenaren van de omliggende gronden. De grondeigenaren die al een ontwikkelingsvisie hadden en alle benodigde onderzoeken hiervoor al hadden uitgevoerd hoven niet te wachten totdat alle andere partijen zo ver zijn en zo kunnen de partijen die nog wat meer tijd nodig hebben alle tijd nemen die ze nodig hebben om tot een ontwikkelingsvisie te komen en alle bijbehorende benodigde onderzoeken uit te laten voeren.	aanpassing.
--	---	---	-------------

		Via de planherziening wordt de maximaal toegestane milieucategorie gereduceerd van 5.0 naar 3.2. Hiermee wordt het planologisch regime in overeenstemming gebracht met de huidige contouren van de omgeving. Via de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook anderen over de planontwikkeling geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om daarop te reageren.	
b.	Reclamanten vinden dat het niet de bedoeling is dat dichtbij het dorp en de bestaande woningen een industrieterrein met een hoge milieubelasting wordt gerealiseerd.	Op grond van het geldende bestemmingsplan Industrieterrein (1981) heeft het plangebied reeds een bedrijfsbestemming, waarbij bedrijven tot (milieu)categorie 5 zijn toegestaan. Met het bestemmingsplan Rijnpark–Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn wordt het plangebied als bedrijfsterrein behouden. Vanwege bestaande woningen, alsook (mogelijke) toekomstige woningbouwontwikkelingen rondom het plangebied wordt de maximaal toegestane milieucategorie gereduceerd tot 3.2. De mogelijke milieubelasting	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		worden hierdoor beperkt.	
c.	Reclamanten bevroeden dat in het plangebied sprake is van ernstige verontreiniging en vragen zich af of er sowieso gebouwd kan worden.	Naar aanleiding van deze vraag is in paragraaf 5.9 van de plantoelichting een nadere beschrijving opgenomen van de bodemsituatie. In enkele deelgebieden is een bodemverontreiniging geconstateerd, waarbij sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld, dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag wordt voorgelegd (Omgevingsdienst Midden-Holland of Provincie Zuid-Holland). Daarmee is de haalbaarheid van de planherziening op dit punt geborgd. Bodemsanering dient plaats te vinden, voordat de grondwerkzaamheden kunnen plaatsvinden. Dit wordt geborgd door het opnemen in voorwaarden bij het afgeven van omgevingsvergunningen. Overigens zijn opgemerkt dat dat uit de gedane onderzoeken blijkt dat niet altijd sprake is van bodem. De ter plaatse aanwezige ophooglaag bestaat namelijk uit meer dan 50% bodemvreemd materiaal. In kader van	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 5.9 van de plantoelichting.

		de Wet bodembescherming geldt er dan geen plicht om te saneren.	
d.	Reclamanten hebben begrepen dat in het plangebied een gasleiding ligt en vragen zich af of hier onderzoek naar is gedaan en wat de mogelijke consequenties ervan zijn.	Op basis van de risicokaart blijkt dat binnen het plangebied geen gasleiding aanwezig is.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
e.	Reclamanten achten de voorgestelde bouwhoogte, ook op de kade, ongewenst.	Voor het ten oosten van het plangebied gelegen bedrijventerrein Hoogewaard Alphen aan den Rijn geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter. Ten westen van het plangebied mag de bedrijfsbebouwing een bouwhoogte van 8 meter hebben. Voor het plangebied (exclusief kade aan de Oude Rijn) wordt een maximale bouwhoogte van 15 meter gehanteerd. Daarmee vindt een passende overgang plaats tussen de gebieden aan weerszijden van het plangebied. Tevens is hierbij overwogen dat het type gebouwen dat op het bedrijventerrein een plek vindt heel divers is; opslagruimtes en (montage-) hallen hebben om bedrijfstechnische redenen tegenwoordig vaker een wat grotere hoogte. De hoogtemaat van 15 meter biedt de mogelijkheid om ook dergelijke utilitaire bouwwerken in te	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		passen. Het is dus niet te verwachten dat deze bouwhoogte overal in het plangebied gerealiseerd zal worden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn wij daarenboven van mening dat met de desbetreffende hoogte langs de Oude Rijn (nokhoogte maximaal 10 meter) een passende invulling wordt gegeven. In de plantoelichting (onderdeel 3.1, beeldkwaliteitsplan) is dit nader gemotiveerd.	
f.	Reclamanten vragen zich af of het niet mogelijk is om een overzichtelijker en – voor bewoners – minder hinderlijk uitrit zou kunnen worden gerealiseerd.	De Hoogewaard (50km/u) heeft ter plaatse een gebiedsontsluitende functie. De uitwisseling van (zwaar)verkeer op de Hoogewaard en de aanwezigheid van een uit veiligheidsoogpunt gescheiden voorziening voor fietsers maakt dat dit een weg is met een verkeersfunctie. De toelaatbare intensiteit op dit soort wegen ligt tussen de 6000–15000 mvt per etmaal. Volgens het verkeersmodel 2030 kan in de autonome situatie de verkeersintensiteit op de Hoogewaard uitkomen op 3126 mvt per etmaal ter	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		hoogte van de ontsluiting van het plangebied. Nabij de rotonde Maximabrug/Gnephoek gaat het om ca. 5100 mvt per etmaal. Vanwege de planontwikkeling komen daar 900 motorvoertuigen bij. Het totaal varieert dan van 4.026 ter hoogte van de planontwikkeling naar 6.000 mvt per etmaal nabij de rotonde Maximabrug/Gnephoek. Dit betekent dat de te verwachten verkeersprognose passend is bij de uitvoering van de weg. Qua veiligheid kan daarbij nog worden opgemerkt dat het verkeer van en naar het bedrijventerrein niet kruist met het fietspad omdat het fietspad aan de waterkant is gelegen. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen binnen de huidige wegenstructuur. In de nadere uitwerking zal bij de vormgeving van de kruising rekening worden gehouden met de plaatselijke situatie (zoals de bestaande inritten van en naar eigen terrein derden inclusief	
--	--	--	--

		de veilige oversteek van fiets en voetgangers) waarbij het, gezien het doorgaande karakter, de lintbebouwing en de dorpskern. de voorkeur heeft de intensiteit zo laag mogelijk te houden en de afwikkelingen te concentreren in oostelijke richting (via de Maximabrug).	
g.	Reclamanten vragen om aandacht voor de bouw van woningen in Koudekerk aan den Rijn en vragen zich af of de gronden van het plangebied niet beter kunnen worden gebruikt voor de inwoners zelf.	Aandacht voor woningbouw in Koudekerk aan den Rijn is er zeer zeker; op grond van onder meer de Gemeentelijke omgevingsvisie wordt voor Koudekerk aan den Rijn ingezet op groei van het dorp, met een passend woningaanbod. Mogelijke locaties daarvoor betreffen Oostvaartpark en het Oog van Koudekerk. Vanwege de geurcontouren van het nabijgelegen industrieterrein Hogewaard is van woningbouw in het plangebied evenwel afgezien. Voor het plangebied wordt overigens in eerste instantie gezocht naar bedrijvigheid dat zich binnen Alphen aan den Rijn wil verplaatsen.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
6.			
a.	Reclamant is van mening dat het planontwikkeling niet in overeenstemming is met het provinciaal beleid	Het plangebied is in de provinciale omgevingsverordening grotendeels	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

	(gezonde en aantrekkelijke leefomgeving/aantrekkelijke landschappen/ruimtelijke kwaliteit).	aangeduid als bedrijfsterrein. Voor gebieden met deze aanduiding dient in bestemmingsplannen de vestiging mogelijk te worden gemaakt voor bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein. De planontwikkeling sluit derhalve aan op het provinciaal beleid.	
b.	Reclamant stelt dat de verkeersdrukke op de Hoogewaard zal toenemen. Daarenboven gaat reclamant er vanuit dat de gemeente zich aan eerdere afspraken houdt en de Middenwaard wordt doorgetrokken.	De Hoogewaard (50km/u) heeft ter plaatse een gebiedsontsluitende functie. De uitwisseling van (zwaar)verkeer op de Hoogewaard en de aanwezigheid van een uit veiligheidsoogpunt gescheiden voorziening voor fietsers maakt dat dit een weg is met een verkeersfunctie. De toelaatbare intensiteit op dit soort wegen ligt tussen de 6000–15000 mvt per etmaal. Volgens het verkeersmodel 2030 kan in de autonome situatie de	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		verkeersintensiteit op de Hoogewaard uitkomen op 3126 mvt per etmaal ter hoogte van de ontsluiting van het plangebied. Nabij de rotonde Maximabrug/Gnephoek gaat het om ca. 5100 mvt per etmaal. Vanwege de planontwikkeling komen daar 900 motorvoertuigen bij. Het totaal varieert dan van 4.026 ter hoogte van de planontwikkeling naar 6.000 mvt per etmaal nabij de rotonde Maximabrug/Gnephoek. Dit betekent dat de te verwachten verkeersprognose passend is bij de uitvoering van de weg. Qua veiligheid kan daarbij nog worden opgemerkt dat het verkeer van en naar het bedrijventerrein niet kruist met het fietspad omdat het fietspad aan de waterkant is gelegen. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen binnen de huidige wegenstructuur. In de nadere uitwerking zal bij de vormgeving van de kruising rekening worden gehouden met de plaatselijke	
--	--	--	--

		situatie (zoals de bestaande inritten van en naar eigen terrein derden inclusief de veilige oversteek van fiets en voetgangers) waarbij het, gezien het doorgaande karakter, de lintbebouwing en de dorpskern. de voorkeur heeft de intensiteit zo laag mogelijk te houden en de afwikkelingen te concentreren in oostelijke richting (via de Maximabrug). Het doortrekken van de Middenwaard ligt nog steeds in de lijn van de verwachting. De wijze waarop dat zal plaatsvinden, wordt nog nader bestudeerd. Het onderhavige plangebied betreft evenwel een bestaande bedrijfslocatie. Als gevolg daarvan bestaat er verder geen verplichting voor een ontsluiting via de Middenwaard. Voor de ontsluiting van het plangebied mag gewoon gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluitingsstructuur via de Hoogewaard.	
c.	Reclamant vindt dat er een integraal milieuonderzoek nodig is waarbij het plangebied bij het gezoneerd industrieterrein Oude Rijn dient te worden betrokken.	In het onderhavige bestemmingsplan is gekozen om het bedrijventerrein geen onderdeel te laten zijn van het industrieterrein Oude Rijn. De reden	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		hiervoor is dat een wijziging van een gezoneerd industrieterrein alleen kan aan de hand van een ruimtelijke procedure. Het aanpassen van een gezoneerd industrieterrein is een zware procedure; het gehele bestaande industrieterrein Oude Rijn (alle bedrijven) en het gebied binnen de wettelijke geluidszone van het industrieterrein (alle woningen) moeten dan opnieuw onderzocht worden. Dit geeft onzekerheid voor alle bedrijven op het industrieterrein en alle woningen binnen de wettelijke zone. Bij de onderhavige planontwikkeling is gebruik gemaakt van de methodiek zoals beschreven in de publicatie Bedrijven en milieuzonering. Het resultaat hiervan is dat de meest zware bedrijfscategorieën (categorie 3.2) het verst van de bestaande (bedrijfs)woningen bestemd zijn (zgn. inwaartse zonering).	
7.			
	Deze zienswijze sluit aan op de zienswijze van reclamant onder 6.	Zie de beantwoording van de zienswijze onder 6.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

8.	Latexfalt B.V.		
	Latexfalt kan zich vinden in het voornemen om ter plaatse niet langer woningen, maar bedrijven toe te staan. Latexfalt kan zich op enkele punten echter niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan:		
a.	Latexfalt geeft aan dat er geen (raadpleegbaar) geuronderzoek aan de vaststelling van de in het plan weergegeven geurcontouren ten grondslag is gelegd. Als gevolg daarvan kan er onvoldoende worden vastgesteld of de geschetste geurcontouren in lijn zijn met de bedrijfsambities die Latexfalt heeft op de korte en lange termijn.	Voor het inzichtelijk maken van de geurcontouren is gebruik gemaakt van het in opdracht van Latexfalt B.V. opgestelde rapport van adviesbureau Tauw B.V. d.d. 22 mei 2015 (kenmerk I001-1221607BWH-V01) met de aanvulling uit de zienswijze van Stibbe d.d. 1 december 2015, waarin de geplote contouren zijn weergegeven. Paragraaf 5.8 van de plantoelichting is aangepast en de grondslag van de geurcontouren is nadrukkelijk(er) weergegeven.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 5.8 van de plantoelichting.
b.	Latexfalt vindt dat in het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een onduidelijke verwijzing voor wat betreft het geurbeleid, ook in relatie met artikel 12.4 sub b van de planregels.	Het gemeentelijk geurbeleid is neergelegd in de Beleidsnota Geurhinder Gemeente Alphen aan den Rijn uit 2014. Ter voldoening aan op de 1 juli 2021 van kracht geworden Wet elektronische publicaties is de beleidsnota in juni 2022 opgenomen in de decentrale	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 5.8 van de plantoelichting en artikel 11.4 van de planregels.

		wettenbank en daarmee raadpleegbaar geworden. Er is derhalve geen sprake van nieuw geurbeleid. In paragraaf 5.8 van de plantoelichting is e.e.a. op dit punt verduidelijkt. Op grond van de in de voornoemde beleidsnota opgenomen tabel <i>niet-limitatieve lijst met geurgevoelige objecten</i> blijkt dat bedrijfswoningen mogelijk zijn binnen de geurcontour op het moment dat deze woning onderdeel is van een geurbelastend bedrijf. Naar aanleiding van het vorenstaande is artikel 12.4 als volgt aangepast: <i>a. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – geurzone' geldt dat die gronden – naast de andere aangewezen bestemming(en) – tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige geurbron.</i> <i>b. Binnen de geurcontour van 0,5 OUe/m3 mag geen toename plaatsvinden van geurgevoelige objecten of functies behorende tot type 1 van de Beleidsnota Industriële</i>	
--	--	--	--

		<i>Geurhinder Gemeente Alphen aan den Rijn, tenzij ze behoren tot een geurveroorzakende inrichting zelf.</i> <i>c. Binnen de geurzone van 1,5 OUe/m3 mag geen toename plaatsvinden van geurgevoelige objecten of functies behorende tot type 2 van de Beleidsnota Industriële Geurhinder Gemeente Alphen aan den Rijn, tenzij ze behoren tot een geurveroorzakende inrichting zelf.</i> Doordat artikel 7 is komen te vervallen, is artikel 12 vernummerd tot artikel 11.	
c.	Latexfalt is van oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 12.4 sub c van de planregels ruimte laat voor rechts onzekere situaties omdat onvoldoende duidelijk is wanneer van deze bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.	Deze opmerking wordt onderschreven en naar aanleiding daarvan is artikel 12.4 van de planregels gewijzigd, zie de reactie onder punt sub b. Ook met het oog op de Omgevingswet is de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen.	Zienswijze leidt tot aanpassing van artikel 11.4 van de planregels.
d.	Latexfalt merkt op dat het ontwerpbestemmingplan voor nu nog niet concreet is over de agrarische gronden en eventuele veranderingen van hun bestemming.	De agrarische gronden maken geen deel uit van het plangebied van de onderhavige planherziening. Voor deze gronden zal separaat een	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		planherziening plaatsvinden.	
e.	Latexfalt vraagt om duidelijkheid over de toekomstige verkeersbewegingen, om te voorkomen dat dit zal leiden tot verkeershinder.	De Hoogewaard (50km/u) heeft ter plaatse een gebiedsontsluitende functie. De uitwisseling van (zwaar)verkeer op de Hoogewaard en de aanwezigheid van een uit veiligheidsoogpunt gescheiden voorziening voor fietsers maakt dat dit een weg is met een verkeersfunctie. De toelaatbare intensiteit op dit soort wegen ligt tussen de 6000–15000 mvt per etmaal. Volgens het verkeersmodel 2030 kan in de autonome situatie de verkeersintensiteit op de Hoogewaard uitkomen op 3126 mvt per etmaal ter hoogte van de ontsluiting van het plangebied. Nabij de rotonde Maximabrug/Gnephoek gaat het om ca. 5100 mvt per etmaal. Vanwege de planontwikkeling komen daar 900 motorvoertuigen bij. Het totaal varieert dan van 4.026 ter hoogte van de planontwikkeling naar 6.000 mvt per etmaal nabij de rotonde Maximabrug/Gnephoek.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		Dit betekent dat de te verwachten verkeersprognose passend is bij de uitvoering van de weg. Qua veiligheid kan daarbij nog worden opgemerkt dat het verkeer van en naar het bedrijventerrein niet kruist met het fietspad omdat het fietspad aan de waterkant is gelegen. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen binnen de huidige wegenstructuur. In de nadere uitwerking zal bij de vormgeving van de kruising rekening worden gehouden met de plaatselijke situatie (zoals de bestaande inritten van en naar eigen terrein derden inclusief de veilige oversteek van fiets en voetgangers) waarbij het, gezien het doorgaande karakter, de lintbebouwing en de dorpskern. de voorkeur heeft de intensiteit zo laag mogelijk te houden en de afwikkelingen te concentreren in oostelijke richting (via de Maximabrug).	
--	--	--	--

9.			
	De (proforma) zienswijze van reclamant is op 24 mei 2023 ingetrokken.	–	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

HOOFDSTUK 3 VOOROVERLEG

Hieronder zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen reacties.

1.	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland		
	De reactie van GS betreft een zienswijze waarin GS aangeven dat het afwaarderen van de maximale milieucategorie in strijd is met de provinciale regels voor bedrijventerreinen. GS verzoeken om het bestemmingsplan hierop aan te passen of het verlagen van de milieucategorie planologisch te compenseren.	Artikel 6.12 lid 1 van de provinciale omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, de vestiging mogelijk maakt van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, <i>dan wel</i> voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein. Op grond van het huidige planologisch regime zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 5. In het plangebied vindt inmiddels al zo'n 20 jaar geen actieve bedrijfsvoering op basis van deze milieucategorie plaats.	De reactie annex zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 4.2.2 van de plantoelichting.

		Voor bedrijven in milieucategorie 5 geldt voorts dat een afstand van 300 – 500 meter tot woningen in acht moet worden genomen. Gelet op de rondom het plangebied gelegen (bedrijfs)woningen is deze afstand niet meer houdbaar c.q. mogelijk. De voorgestelde milieucategorie 3.2 is wel passend bij de omgeving van het plangebied. Daarbij zij opgemerkt dat artikel 3.4 van de planregels de mogelijkheid biedt om, onder voorwaarden, hogere milieucategorieën in het plangebied toe te staan. Daarenboven zij gemeld dat binnen het plangebied sprake is van een uitbreiding van het areaal aan bedrijventerrein. Het westelijk deel van het plangebied heeft op grond van het geldende planologisch regime immers een groenbestemming en is in de provinciale verordening niet aangeduid als bedrijventerrein;	
--	--	--	--

		dit deel van het plangebied heeft een omvang van zo'n 1,74 hectare, waaraan in het onderhavige bestemmingsplan ruim 1,5 hectare de milieucategorie 3.2 is toegekend. In paragraaf 4.2.2 van de plantoelichting is een en ander nader gemotiveerd. Ook heeft afstemming hieromtrent met PZH plaatsgevonden.	
2.	Hoogheemraadschap van Rijnland		
	Het Hoogheemraadschap van Rijnland verzoekt om een duidelijke(re) waterbalans (toename verharding, demping en nieuw te graven water) in het plan op te nemen.	Aan dit verzoek is gehoor gegeven. In paragraaf 5.12 van de plantoelichting is een nadere beschouwing met betrekking tot de waterberging binnen het plangebied, een nadere beschouwing van de afwatering van het plangebied en de omliggende gronden alsmede een nadere beschouwing over het dempen en graven van oppervlaktewater binnen plangebied, opgenomen. In verband hiermee heeft overigens ook nadere consultatie met het	De reactie leidt tot aanpassing van paragraaf 5.12 van de plantoelichting.

		Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden.	
3.	Liander N.V.		
	Liander heeft geen planologische opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie niet leidt niet tot aanpassing.
4.	Tennet		
	Tennet geeft aan dat zij in het plangebied noch bovengrondse- noch ondergrondse assets in beheer of eigendom heeft.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie niet leidt niet tot aanpassing.
5.	Kamer van Koophandel Rijnland		
	Vanuit de Kamer van Koophandel wordt beoogde invulling als juist gezien.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De reactie niet leidt niet tot aanpassing.

Hoofdstuk 4 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Hieronder zijn de ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven.

Samenvatting	Aanpassing	Conclusie
Het is niet de bedoeling dat met het bestemmingsplan (nieuwe) bedrijfswoningen mogelijk worden gemaakt. De planregels in het ontwerpbestemmingsplan sluit de bouw van bedrijfswoningen echter niet (nadrukkelijk) uit.	Aan artikel 3.2 van de planregels is een regel opgenomen die de bouw van bedrijfswoningen uitsluit.	Artikel 3.2 van de planregels is aangepast.
Voor het maximale bebouwingspercentagebedrijf wordt in de planregels verwezen naar een Beeldkwaliteitskaart, welke als bijlage aan het plan is gevoegd (artikel 3.2 onder c).	Aan artikel 3.2 van de planregels is, overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan, een regel opgenomen met een maximaal bebouwingspercentage.	Artikel 3.2 van de planregels is aangepast.
Artikel 3.2. onder e verwijst naar de Beeldkwaliteitskaart. Deze kaart is evenwel niet als bijlage aan de planregels gevoegd.	Het Beeldkwaliteitsplan (incl. kaart) is als bijlage aan de planregels toegevoegd.	Aan de planregels is het Beeldkwaliteitsplan als bijlage toegevoegd.
In paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting is abusievelijk aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.	Paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting is gewijzigd, waarbij is gemeld dat de planontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.	Paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting is aangepast.
De terminologie artikel 3.3.1 sub c van de planregels is niet in overeenstemming met	Artikel 3.3.1 sub c van de planregels is aangepast in overeenstemming met de	Artikel 3.3.1 sub c is van de planregels is aangepast.

de verbeelding; in artikel 3.3.1 sub c wordt gesproken over aanduiding 'zoekgebied ontsluitingsroute' en op de verbeelding van functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 2e ontsluiting'.	terminologie van de verbeelding.	
--	----------------------------------	--