

GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

BESTEMMINGSPLAN HOORN WEST

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d. 13 juli 1995

Gewijzigd/~~ongewijzigd~~ vastgesteld door de gemeenteraad

d.d. 21 december 1995

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

d.d.

Planinhoud

Toelichting (T)

Voorschriften (V)

Opstellers

drs T. Dronkert, planoloog

mr E.A. Quelle, juriste

Projectnummer 103792-0001

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 21 DEC. 1995

De secretaris,

21 december 1995



ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW BV

Rapenburgerstraat 173 Postbus 18190 1001 ZB Amsterdam
Telefoon 020-6264410 Telefax 020-6264451

INHOUD TOELICHTING

	Blz.
1. ALGEMEEN	1 T
1.1. Inleiding	1 T
1.2. Begrenzing en oppervlakte	1 T
1.3. Eerdere regelingen	2 T
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	3 T
2.1. Ligging in groter verband	3 T
2.2. Functies en bebouwing	3 T
2.3. Eigendomssituatie	5 T
2.4. Ontsluiting	5 T
2.5. Groenstructuur	6 T
2.6. Aanwezige historische karakteristiek de Hoorn en de Oude Rijn	7 T
3. MILIEU-ASPECTEN	8 T
3.1. Geluidhinder	8 T
3.1.1. Wegverkeer	8 T
3.1.2. Spoorwegverkeer	10 T
3.1.3. Industrie	11 T
3.2. Bodemverontreiniging	11 T
3.3. Waterzuiveringsinstallatie	14 T
3.4. Kabels en leidingen	14 T
4. STREEKPLAN	16 T
5. DE BEHOEFTE AAN BEDRIJFSTERREINEN	18 T
6. UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANOPZET	20 T
6.1. Functionele structuur	20 T
6.1.1. Algemeen	20 T
6.1.2. C-locatie	20 T
6.1.3. Milieuzonering	21 T
6.2. Ruimtelijke structuur	21 T
6.2.1. De ontsluiting	21 T
6.2.2. De karakteristiek van de Hoorn en de Oude Rijn	22 T
6.2.3. Hoorn-Leidse Schouw	22 T
6.2.4. Groenstructuur	22 T
6.3. Globale en flexibele regeling	23 T

7. BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	24 T
7.1. Opzet	24 T
7.2. Beschrijving van de bestemmingen	25 T
7.2.1. Woningen met tuinen en erven	25 T
7.2.2. Kwekerij	25 T
7.2.3. Bedrijven	26 T
7.2.4. Overheidsvoorzieningen	29 T
7.2.5. Verkeersdoeleinden	30 T
7.2.6. Groenvoorziening	30 T
7.2.7. Waterstaatsdoeleinden	31 T
7.2.8. Water	31 T
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32 T
9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33 T
9.1. Inspraak	33 T
9.2. Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening	33 T
Bijlage I Beantwoording inspraakreacties	

TOELICHTING

1. ALGEMEEN

1.1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Hoorn West" biedt de planologische regeling voor de ontwikkeling van uiteenlopende vormen van bedrijvigheid in het gebied ten westen van het industrieterrein Rijnhaven tot aan de gemeentegrens. Eerder was dit gebied in gebruik voor opslagdoeleinden (Genieterrein) en voor agrarische doeleinden. De nieuwe bedrijfsontwikkeling was al langere tijd voorzien. Sinds het begin van de 80er jaren hebben voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden en zijn, zowel in procedureel opzicht als wat de daadwerkelijke uitvoering betreft, de nodige stappen gezet.

Na een anticipatieprocedure is gestart met de ontsluiting en het bouwrijpmaken van het zuidelijk deel van het bedrijfsterrein. Hierdoor staat de structuur van het gebied grotendeels vast. Een eerste vestiging op het nieuwe bedrijfsterrein (een distributiecentrum) is gerealiseerd. Ook op het voormalige Genieterrein vinden nieuwe ontwikkelingen plaats. Hier is inmiddels een Penitenciaire Inrichting (PI) gevestigd. Het noordelijk deel van het terrein en een deel van de daar bestaande bebouwing zijn door de gemeentelijke buitendienst in gebruik genomen.

In 1987 is het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan voor de eerste maal in procedure gebracht, maar om diverse redenen is de planontwikkeling na het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening niet terstond vervolgd. Mede door toedoen van nieuwe ontwikkelingen op het vlak van milieu- en mobiliteitsbeleid voor bedrijfsterreinen, heeft een noodzakelijke actualisering geleid tot een tamelijk ingrijpende aanpassing van de eerste planopzet. Dit aangepaste ontwerp-plan heeft nogmaals een (verkorte) overlegronde ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening doorlopen en is onderwerp van inspraak geweest.

1.2. Begrenzing en oppervlakte

Het plangebied beslaat de gronden die direct grenzen aan het bestaande industrieterrein Rijnhaven, en is omgeven door Oude Rijn, Compierenade en de spoorbaan Alphen aan den Rijn - Leiden.

De precieze begrenzing loopt als volgt.

In het noorden en westen is de gemeentegrens in het hart van de Oude Rijn respectievelijk langs de Compierenade tevens plangrens. Aangrenzend liggen het bedrijfsterrein in de gemeente Jacobswoude en agrarische gronden in de gemeente Rijnveld.

In het zuiden vormt de spoorbaan Alphen aan den Rijn - Leiden de plangrens, tevens grens van het bestemmingsplan "Molenwetering" (bedrijfsterrein in ontwikkeling).

De oostelijke begrenzing wordt gevormd door het bedrijfsterrein Rijnhaven. De scheidende groenzone van het Geniepad c.a. behoort geheel tot het onderhavige plangebied "Hoorn West".

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 64 ha.

1.3. Eerdere regelingen

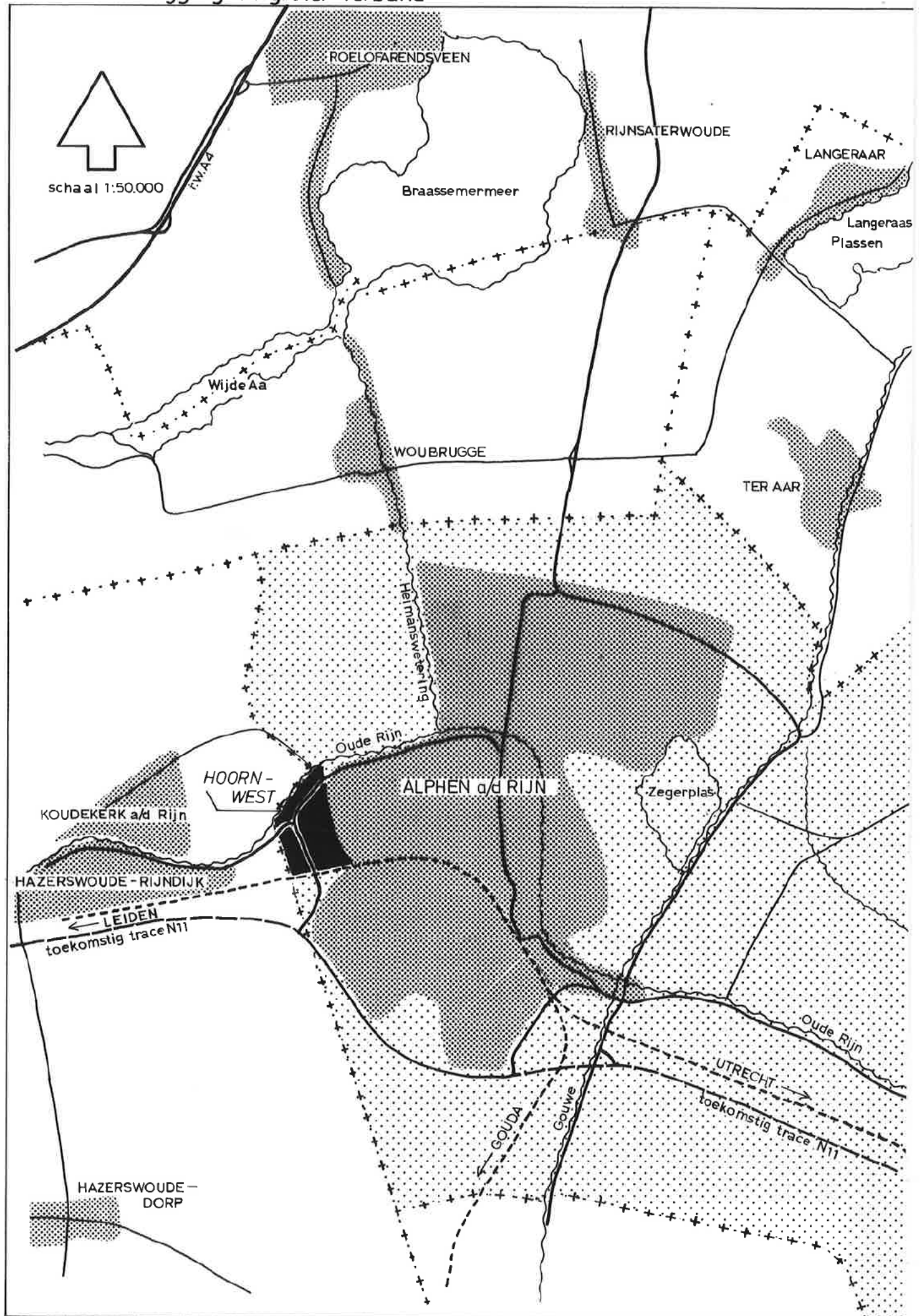
De bestemmingen van de gronden zijn eerder geregeld in de volgende bestemmingsplannen.

- "In Hoofdzaak 1960", vastgesteld d.d. 29 april 1960, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 april 1964;
- "In Hoofdzaak 1965", vastgesteld d.d. 7 mei 1965, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 januari 1966;
- "Rijnhaven", vastgesteld d.d. 25 juni 1964, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 juni 1965;
- "Rijksweg 11", vastgesteld d.d. 25 mei 1983, goedgekeurd bij KB van 14 februari 1987, nr. 87.

Het plan "Rijksweg 11" voorzag in de aanleg van de Leidse Schouw. Enkele kavels langs de oostelijke plangrens maakten deel uit van het bestemmingsplan "Rijnhaven" en zijn daarin reeds bestemd voor "bedrijfsdoeleinden".

Het plan "In Hoofdzaak 1960" regelde de gemengde bedrijfstypen langs de Oude Rijn, het Geniecomplex en een zone langs de spoorbaan. In het plan "In Hoofdzaak 1965" tenslotte was aan de resterende gronden een agrarische bestemming toegekend. Tevens waren daarin de woningen langs de Leidse Rijn bestemd.

Ligging in groter verband



2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1. Ligging in groter verband

Het gebied Hoorn West is de westelijke voortzetting van het bedrijfsterrein Rijnhaven tot aan de gemeentegrens.

Met de aangrenzende bedrijfsterreinen Rijnhaven, Molenwetering, Gnephoeek en Hoogewaard zal te zijner tijd een groot, min of meer aaneengesloten gebied voor handel, industrie en bedrijf in de gemeenten Alphen aan den Rijn en Rijnwoude ontstaan.

De Hoorn is van oudsher de belangrijkste verbindingsweg tussen Alphen aan den Rijn en Leiden. Deze functie was in het verleden aanleiding voor talrijke bedrijfsvestigingen. Ook de Oude Rijn vormde vanwege de transportmogelijkheden te water een aantrekkelijke vestigingsplaatsfactor voor bedrijven. De betekenis hiervan is nu sterk afgenomen, maar enkele bestaande bedrijven langs de Hoorn zijn nog wel aangewezen op vervoer over water.

Door de aanleg van de N 11 (Bodegraven - Leiden) zal de functie van de Hoorn gedeeltelijk veranderen. Samen met de recent aangelegde Leidse Schouw wordt de Hoorn (oostzijde) een stadsautoweg, een belangrijke verbindingsweg tussen de N 11 en het stadscentrum, met deels een ontsluitingsfunctie voor het bedrijfsterrein.

De Hoorn westelijk van de Leidse Schouw zal zijn doorgaand karakter goeddeels verliezen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat het gebied Hoorn West, dat aan drie zijden wordt omgeven door bestaand en in ontwikkeling zijnde bedrijfsterrein, in het westen overgaat in de rustieke sfeer van de traditionele lintbebouwing langs de Oude Rijn en het aanliggend open weidegebied.

De spoorlijn Alphen aan den Rijn - Leiden die Hoorn West in het zuiden begrenst, takt met een drietal stamlijnen het aangrenzende bedrijfsterrein Rijnhaven-west in. Hierdoor is het gebied enigermate ontsloten voor goederenvervoer per spoor. Vooralsnog is een dergelijke ontsluiting niet voorzien voor het bedrijfsterrein Hoorn West.

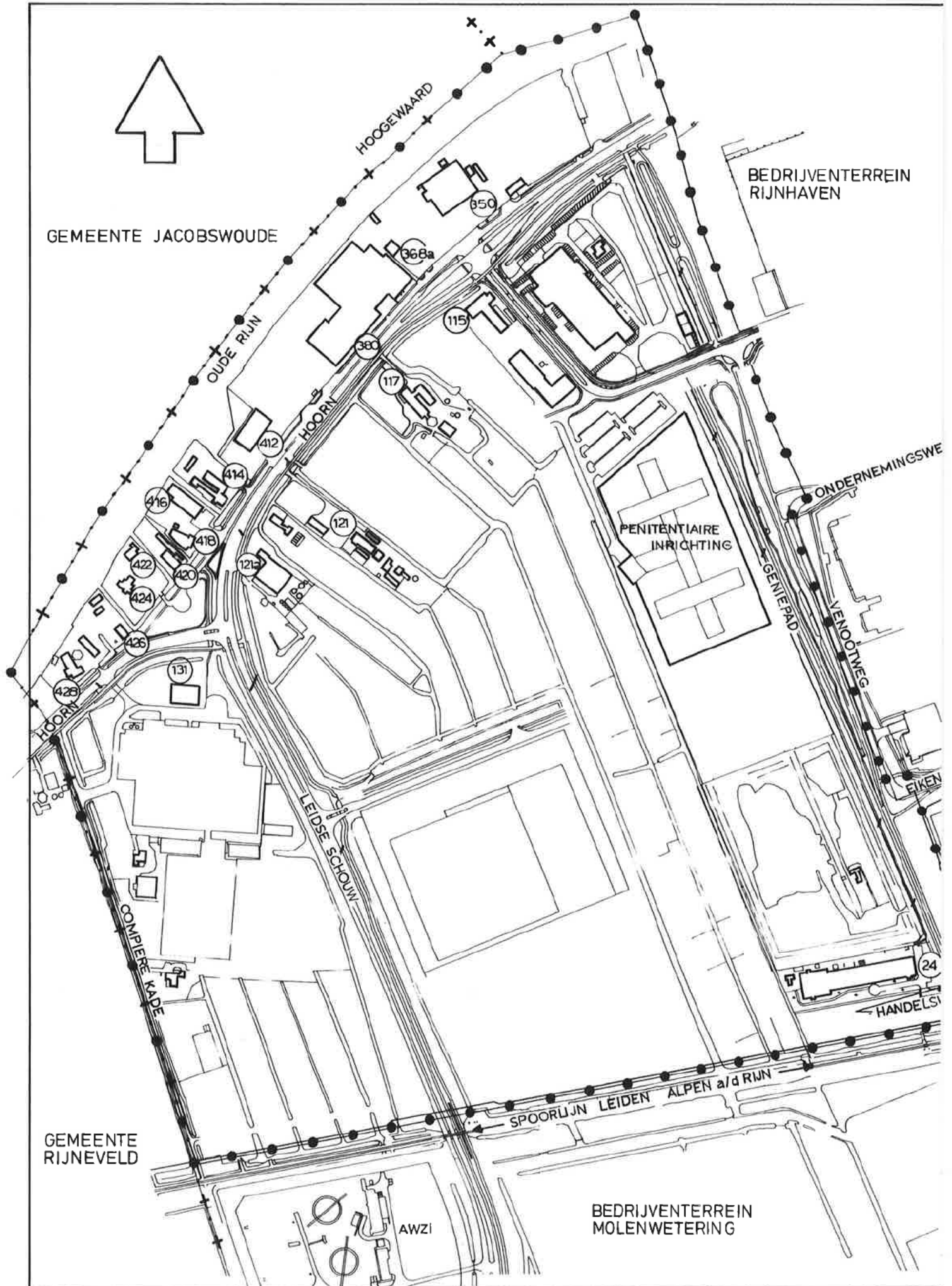
Het station te Alphen aan den Rijn ligt ca. 2,5 km van het plangebied verwijderd.

Er bestaan plannen tot verdubbeling van dit spoortraject, maar deze plannen zullen niet binnen de komende 10 jaar tot uitvoering worden gebracht.

2.2. Functies en bebouwing

De gronden in het plangebied zijn voor velerlei doeleinden in gebruik. Langs de Hoorn en Oude Rijn, van oudsher belangrijke wegen voor het verkeer te land en te water, bevindt zich gemengde woon- en bedrijfsbebouwing. Ten zuiden van de Hoorn is het oorspronkelijke agrarische karakter van het gebied nog herkenbaar in de aanwezigheid van agrarische bedrijfsbebouwing in een snel verdwijnend grasland.

Straatnamen en huisnummers



Aan de Hoorn-Rijnzijde ten oosten van de Leidse Schouw zijn uitsluitend bedrijven gevestigd met uiteenlopende functies en van verschillende omvang: grootschalig en kleinschalig, industrie en kleinbedrijf, kantoor, dienstverlening en opslag. Enkele bedrijven zijn voor hun transport aangewezen op de Oude Rijn.

Westwaarts sluit deze bedrijvenzone aan op een concentratie van circa 10 woningen, in een vrije ligging op ruime percelen gesitueerd, deels gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid (tuincentrum, autohandel, groothandel). Drie panden zijn als rijksmonument aangemerkt.

In het gebied ten zuiden van de Hoorn bevinden zich drie (voormalige) boerderijen en een kwekerijbedrijf (Hoorn 131).

De drie boerderijen hebben met de ontwikkeling van het bedrijfsterrein hun agrarische produktiefunctie geheel verloren. Bij het kwekerijbedrijf zijn 2,8 ha bedrijfsbebouwing en twee bedrijfswoningen aanwezig. Door verplaatsing van de kwekerijactiviteiten naar elders kunnen ook hier bebouwing en gronden beschikbaar komen voor nieuwe functies.

Het voormalige Geniecomplex werd gebruikt voor opslagdoeleinden. Het beslaat de oostkant van het terrein Hoorn West, gelegen naast het bedrijfsterrein Rijnhaven.

Aan de noordzijde van het grote complex bevinden zich de voormalige gebouwen van defensie. Een deel van deze gebouwen wordt goed geschikt beschouwd voor de huisvesting van de gemeentelijke buitendiensten. Deze herhuisvesting komt voort uit een reeds lang bestaande wens te komen tot centrale huisvesting, onder andere in verband met een efficiëntere bedrijfsvoering.

In juni 1993 ontving de gemeente een schrijven van het ministerie van VROM, waarin rijksgebouwendienst het verzoek doet na te gaan of er in de gemeente een geschikte locatie beschikbaar is voor de bouw van een penitentiare inrichting. Uit een locatieonderzoek van de gemeente kwam toen het geniecomplex als geschikte locatie naar voren.

Na uitvoerig overleg tussen rijksgebouwendienst en gemeente is het bouwplan tot stand gekomen voor realisatie van de PI op de desbetreffende locatie. Hierbij is de Alphense bevolking zo veel mogelijk betrokken en geïnformeerd. Eind 1995 zal de bouw gereed zijn.

De in aanbouw zijnde gevangenis is een huis van bewaring voor mannen, met 288 celplaatsen. Een gedeelte van het terrein is gereserveerd voor een mogelijk in de toekomst te bouwen PI.

In de zuidoosthoek van het plangebied bevindt zich een politie-oefencentrum met trainings- en schietbaan. Het centrum is gevestigd in een modern gebouw van aanzienlijke omvang. Het wordt ontsloten vanaf het industriegebied Rijnhaven via de Handelsweg.

Tussen het politietrainingscentrum en het PI-terrein ligt een groen, bebost terrein, in gebruik bij de Alphense hondenclub. Het terrein heeft een natuurlijk aanzien.

Bebouwing bestaat uit enkele clubgebouwen van beperkte omvang.

Voor het overige bevindt zich in het plangebied geen bebouwing. Een groot deel van de gronden is inmiddels bouwrijp gemaakt voor de realisering van de bedrijfsbestemming. Een nieuwe hoofdontsluitingsweg (de richting Leidse Schouw doorgetrokken Eikenlaan) is in aanleg.

Een compleet overzicht van de aanwezige niet-agrarische bedrijven per 1 januari 1995 biedt tabel 4 in bijlage A.

In het gehele plangebied wonen circa 40 personen in een twaalfstal woningen (inclusief bedrijfswoningen).

2.3. Eigendomssituatie

De gronden aan de Hoorn (Rijnzijde) en die ten westen van de Leidse Schouw zijn overwegend in verspreid particulier bezit.

Slechts een opslag- en overslagterreintje rond de insteekhaven is gedeeltelijk in gemeentelijk bezit.

De gronden ten zuiden van de Hoorn, waar het toekomstig bedrijfsterrein wordt ontwikkeld, zijn, met uitzondering van de boerderij Hoorn 121, in eigendom van de gemeente.

De zone van het voormalige Geniecomplex tot en met het politieopleidingscentrum is in eigendom bij gemeente en particulieren (noordelijk deel), rijksoverheid (middengedeelte) en de Politie Hollands Midden (zuidelijk gedeelte).

2.4. Ontsluiting

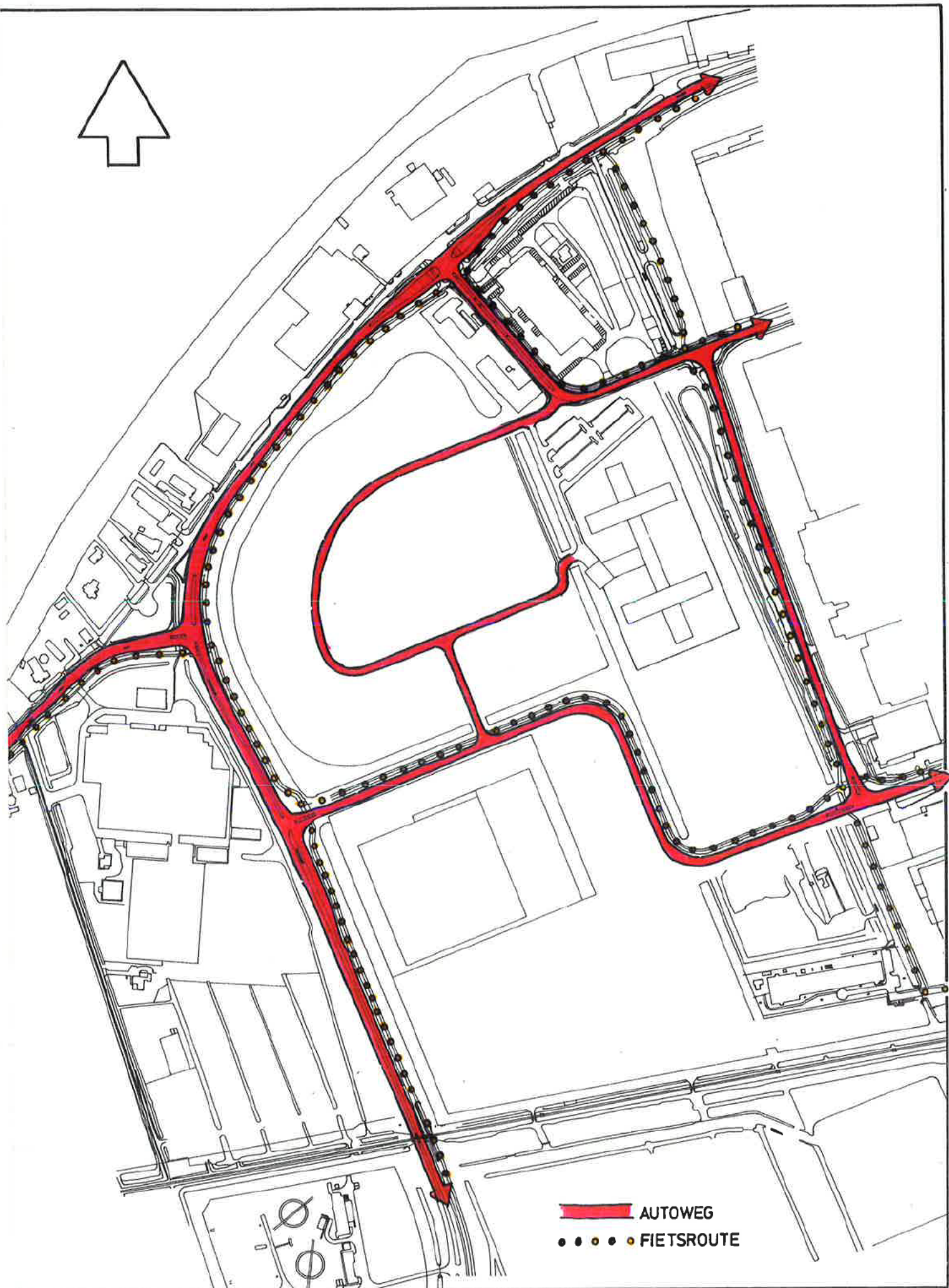
Na het gereedkomen van de N 11 kan de positie van de Leidse Schouw en de Hoorn in het Alphenese wegennet als volgt worden gepreciseerd.

De Leidse Schouw is aangelegd als de westelijke hoofdtoegangsweg vanaf de N 11 naar Alphen aan den Rijn. De weg heeft de Hoorn bevrijd van zijn belangrijke doorgaande functie in het interlokale wegennet. De Hoorn blijft een stadshoofdweg, invalsweg vanuit het westen, met een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de aanliggende bedrijven en woningen. In het plangebied bestaat de Hoorn uit een 2-strooks hoofdrijbaan met een parallelweg langs de noordzijde. Deze inrichting komt aan de tweeledige functie van de weg tegemoet, voor zover dat in de beperkte ruimte tussen bebouwing en eigendommen mogelijk is.

Beide genoemde hoofdwegen zijn voorzien van rijwielpaden, met dien verstande, dat langs de noordzijde van de Hoorn de parallelweg tevens als rijwielpad dient.

Alleen ter plaatse van de gemengde bebouwing in de noordwesthoek van het plangebied en langs de oostzijde van de Leidse Schouw is een apart trottoir beschikbaar.

Indicatieve wegenstructuur



De Oude Rijn is een belangrijke route voor vrachtafvaart, o.a. van en naar de aanliggende bedrijven, en voor watertoerisme.

2.5. Groenstructuur

Aan bestaand groen is vermeldenswaard het groen rond de gemengde bebouwing langs de Rijn (in de noordwestrand van het plangebied) en de aaneengesloten groenstructuur in het oostelijk deel van het plangebied, aansluitend aan het voormalige Geniecomplex.

In de noordwestrand van het plangebied houdt het openbaar groen (de laanbeplanting langs de afgebogen weg en de beplanting in de brede berm tussen hoofdweg en parallelweg) de belofte in van een interessante aanvulling op het ter plaatse aanwezige groen op particuliere erven. Langs de nieuw aangelegde Leidse Schouw is een jonge laanbeplanting van bomen aangebracht, met nabij de spoorbaan een verdichting van enkele bomenrijen.

In de zuidberm langs de Hoorn is een fraaie laanbeplanting aanwezig en in de noordberm, waar ruimte is, zijn fragmenten van een laanbeplanting. In totaliteit ontwikkelt zich hier op de toegang naar Alphen aan den Rijn een aantrekkelijk samenspel van bebouwing en groen.

Op de randen van het voormalige Genieterrein langs de noord-, de oost- en de zuidzijde bevindt zich een rijke, halfwilde beplanting van bomen en struiken. Die beplanting voegt meerwaarde toe aan het daaraan grenzende openbare groen rond het Geniepad, de berm langs de Hoorn en de brede bermen langs de Vennootsweg en het daarlangs liggende fietspad. De beplanting heeft ecologische betekenis. Het Geniepad, vlak langs de grens van het Genieterrein, is een bijzonder fraai laantje in dit groen. Het pad grenst echter direct aan het terrein van de PI en kan om veiligheidsredenen niet gehandhaafd blijven. Bij opheffing van het pad zal de vrijkomende ruimte aan de groenstrook worden toebedeeld.

Tussen het Genieterrein en de spoorbaan vormt het beboste perceel, in gebruik bij de Alphen Hondenclub, een rijk groen element.

De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Compierkade met een ontsluitingsfunctie voor de twee bedrijfswoningen van het aanliggende kassenbedrijf. Er is geen doorgaande verkeersfunctie. De inrichting is gedeeltelijk half-verhard. Met de opgaande beplanting is de Compierkade een aantrekkelijk landschapelijk element in de overgang naar het agrarische gebied in de gemeente Rijneveld.

2.6. Aanwezige historische karakteristiek de Hoorn en de Oude Rijn

Vanouds vormt de Oude Rijn, aan beide zijden door wegen geflankeerd, de hoofdinfrastructuur in het gebied tussen Alphen aan den Rijn en Leiden. Hierlangs concentreerden zich diverse vormen van bedrijvigheid en woonfuncties in een overigens agrarisch milieu.

Zowel langs het water als langs de weg is daardoor een heel levendige vermenging ontstaan van boerderijen en landerijen, veelsoortige bedrijvigheid en alle woonvormen van arbeiderswoningen tot villa's. Die afwisseling is niet altijd fraai, maar hij is karakteristiek, vol verrassingen en met een hoge belevingswaarde.

Langs de Hoorn is sprake van een toename en schaalvergroting in de bedrijvenontwikkeling, waardoor de presentatie van bedrijven gaat domineren ten koste van de karakteristieke afwisseling van functies. Aldus wordt de aanwezigheid van bedrijven in de zone tussen de Hoorn en de Oude Rijn vanaf de betonwarenfabriek in het plangebied naar het oosten toe dominant, met de verschijningsvorm van een willekeurig industrieterrein.

Daartegenover is in het noordwestelijk deel van het plangebied de afwisseling van monumentale boerderijen, moderne woonhuizen, een tuincentrum en een handelskwekerij een heel passende voortzetting van het traditionele beeld van gemengde bebouwing langs de Rijn.

3. MILIEU-ASPECTEN

3.1. Geluidhinder

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

3.1.1. Wegverkeer

Alle wegen in het plangebied hebben ingevolge de Wgh een zone, waarbinnen geluidgevoelige functies geen hogere geluidsbelasting mogen ontvangen dan in de wet is aangegeven. Binnen het plangebied moet rekening gehouden worden met zones van de volgende wegen:

weg	zonebreedte
Hoorn	250 m
Leidse Schouw	250 m
Eikenlaan (in aanleg)	200 m
Hoge Waard - Gnephhoek	200 m

De Hoge Waard en Gnephhoek liggen buiten het plangebied. De bijbehorende zones reiken echter tot in het plangebied.

De Compierenade en de Handelsweg hebben uitsluitend een functie voor een uiterst beperkte hoeveelheid bestemmingsverkeer. Ze zijn in akoestisch opzicht niet relevant en worden derhalve niet in de beschouwingen meegenomen.

Binnen de onderzoekszone mag de geluidsbelasting van woningen en dergelijke bepaalde, in Wet en besluit geluidhinder vastgelegde grenswaarden niet overschrijden. Afhankelijk van het feit of de betrokken woningen en wegen als "bestaande" of "nieuwe situatie" (ingevolge de Wgh) moeten worden gekenmerkt, gelden verschillende grenswaarden. Deze zijn als volgt:

		aanwezige weg	nieuwe weg
aanwezige woning	voorkeursgrenswaarde	55	50
	max stedelijk gebied	70	65
	max. binnenwaarde	45	35
nieuwe woning	voorkeursgrenswaarde	50	50
	max. stedelijk gebied	65(70)	60
	max. binnenwaarde	35	35

(70) vervangende nieuwbouw

De Leidse Schouw en Hoorn zijn, in termen van de Wgh, te karakteriseren als "buitenstedelijk" (maximale snelheid 70 km/uur). De overige wegen behoren tot het "stedelijk gebied".

Binnen deze zones zullen nieuwe geluidgevoelige functies (woningen) geen hogere geluidsbelasting mogen ontvangen dan 50 dB(A). Onder voorwaarden is ontheffing mogelijk tot een maximale waarde van 55 dB(A) voor het buitenstedelijke gebied en 65 dB(A) voor het stedelijk gebied.

Voor het plangebied is een verkeersprognose voor de komende 10 jaar opgesteld. Er is rekening gehouden met een groei van het autoverkeer van 15%. Voor de berekening gelden tevens per wegvak de volgende uitgangspunten:

weg- vak ¹	rijstro- ken	snelheid	gem. daguur	gem. nacht- uur	aandeel vracht	aandeel zware vracht
1	2	70	6,5%	0,9%	12%	50%
2	2	70	6,5%	0,9%	12%	40%
3	2 x 1	70	6,5%	1%	15%	50%
4	2 x 1	70	6,5%	1%	15%	50%
5	2	50	6,5%	0,9%	15%	50%

De volgende verkeersintensiteiten zijn voor het jaar 2005 berekend:

Hoorn (ten oosten van Leidse Schouw)	15.500 mvt/etm
Hoorn (ten westen van Leidse Schouw)	9.000 mvt/etm
Leidse Schouw	16.500 mvt/etm
Eikenlaan	6.500 mvt/etm
Hoge Waard/Gnephoek	8.000 mvt/etm

De berekende intensiteiten voor de wegen in het nieuwe bedrijfengebied zullen niet uitstijgen boven de 3.500 mvt/etm.

Bijlage B toont de resultaten van het akoestisch onderzoek. Omdat in het overgrote deel van het plangebied geen nieuwe woonfuncties worden toegestaan en er dus sprake is van een "bestaande situatie" in termen van de Wet geluidhinder, is alleen voor de bestaande woningen langs de Hoorn de gevelbelasting berekend.

¹ zie afbeelding "intensiteiten wegverkeer"

De hoogste belasting doet zich voor nabij de aansluiting Hoorn-Leidse Schouw: 64 dB(A). Woningen met een hogere gevelbelasting dan 55 dB(A) zijn gemeld aan de Minister in het kader van het MSG. De grenswaarde voor saneringssituaties (70 dB(A)) wordt nergens overschreden.

Voor het kwekerijbedrijf wordt de mogelijkheid van een 3e bedrijfswoning voorzien. In verband hiermee is door toepassing van Standaard Rekenmethode I, de ligging van de 50 dB(A)-contour vanwege wegverkeer van de Leidse Schouw bepaald. Deze blijkt op 190 m vanaf de weg te liggen.

In de berekening is nog geen rekening gehouden met een mogelijke afschermende werking van de bestaande of toekomstige (bedrijfs)bebouwing. Afhankelijk van de afscherming kan de woning meer naar de weg toe gesitueerd worden. In dat geval zal een akoestisch onderzoek moeten worden overgelegd, waarin wordt aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De derde bedrijfswoning dient voorts te liggen buiten de beschermingszone A.W.Z.I. en de 55 dB(A)-contour vanwege industrielawaai en de 60 dB(A)-contour vanwege het spoorweglawaaï. Ingeval van bouw van een derde bedrijfswoning op de plek tussen de bestaande bedrijfswoningen, achter de bedrijfsbebouwing, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.

Op het nieuwe bedrijfsterrein worden geen (bedrijfs)woningen voorzien. Daarom is de toekomstige geluidsbelasting binnen de zone langs de door te trekken Eikenlaan niet verder berekend.

3.1.2. Spoorwegverkeer

Langs de spoorbaan Alphen aan den Rijn - Leiden geldt, ingevolge het Besluit geluidhinder spoorwegen, een zone van 100 m.

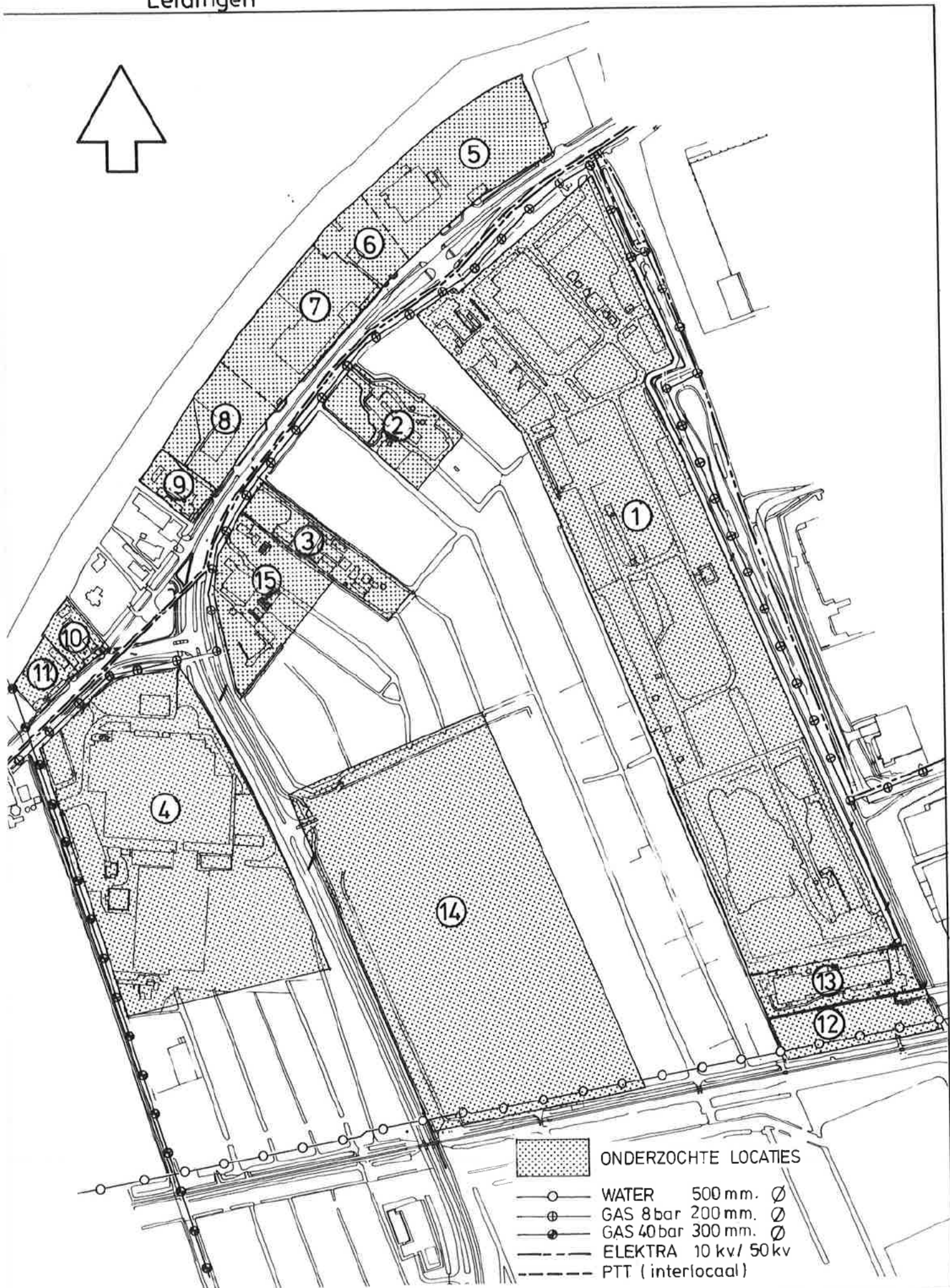
Hierbinnen dienen nieuwe woningen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 60 dB(A). Ontheffing voor een hogere waarde is mogelijk tot maximaal 65 dB(A).

De spoorlijn zal te zijner tijd worden verdubbeld.

In afwachting van nadere gegevens omtrent de in de toekomst te verwachten geluidsemisatie, is nu volstaan met de bestaande akoestische situatie.

Berekend is dat bij de huidige intensiteiten de 60 dB(A)-contour vanwege spoorweglawaaï op 75 m vanuit de rijlijn van het spoor ligt. Dit gegeven is slechts van belang voor de eventueel op te richten 3e bedrijfswoning bij het kassenbedrijf.

Elders in het plangebied worden geen nieuwe woonfuncties voorzien.



3.1.3. Industrie

Binnen het plangebied bevindt zich een bedrijf, dat genoemd is in artikel 2.4 van het Inrichtingen - en vergunningenbesluit Milieubeheer (voormalige A-inrichting). Ook buiten het plangebied, onder andere op de industrieterreinen Rijnhaven en Hoge Waard zijn dergelijke inrichtingen toegestaan.

De toegelaten geluidsproductie van deze inrichtingen wordt geregeld door een stelsel van vergunningen en zonering.

Het zonebesluit voor de betreffende industrieterreinen is op 1 oktober 1991 van kracht geworden.

De ligging van de 55 dB(A)-contour vanwege industrielawaai is op de plankaart aangegeven. De 50 dB(A) contour valt geheel buiten de plangrens.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidgevoelige functies binnen de zone bedraagt 50 dB(A). Ontheffing tot 55 dB(A) is mogelijk. Gezien de ligging van de geluidscontouren is voor een op te richten 3e bedrijfswoning voor het glastuinbouwbedrijf een hogere grenswaarde vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

3.2. Bodemverontreiniging

Binnen het plangebied ligt een aantal locaties waar als gevolg van vroegere en/of bestaande functies sprake kan zijn van bodemverontreiniging. De locaties zijn op bijgaande afbeelding aangegeven.

Op alle locaties heeft inmiddels enige vorm van onderzoek plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan kan het volgende overzicht worden gegeven.

1. Hoorn 115: Genieterrein

Dit terrein is lange tijd (circa vanaf 1956) in gebruik geweest als geniecomplex. Op het terrein vond reparatie van legervoertuigen plaats. Tevens werden voertuigen of delen daarvan ontroest en ontdaan van verf door middel van chemische baden.

Op het terrein bevond zich een benzine- en gasolie-installatie.

In één van de panden is een gemeentelijk depot voor klein chemisch afval gevestigd.

Ten behoeve van (gedeeltelijke) aankoop van het terrein is bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er twee locaties zijn, die verontreinigd zijn met minerale olie. De sanering van deze twee locaties wordt voorbereid. De sanering zal volgens de planning plaatsvinden voor de herinrichting van het terrein in 1995.

2. Hoorn 117: Firma [REDACTED]

Op dit terrein was een veehouderij gevestigd. Uit indicatief bodemonderzoek (rapport 15 juni 1990) is gebleken dat het terrein geschikt is voor bedrijfsdoeleinden.

3. Hoorn 121: Firma [REDACTED]

Op dit terrein is naast een veehouderij een loonbedrijf gevestigd. Er vindt opslag van dieselolie plaats.

Er zijn geen bodemonderzoekgegevens bekend.

4. Hoorn 131: Tuinbouwbedrijf [REDACTED]

Op dit terrein is een kwekerij gevestigd. Er vindt opslag van bestrijdingsmiddelen plaats. Vermoedelijk bevindt er zich een ondergrondse opslagtank op het terrein.

Er zijn geen bodemonderzoekgegevens bekend.

5. Hoorn 350: De Hoorn Beton

Op dit terrein staat een betonmortelcentrale en worden betonwaren gemaakt en opgeslagen. Er bevinden zich een aantal ondergrondse tanks en een brandstofpomp.

In het kader van een artikel 19-procedure voor het oprichting van een kantoorpand is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (januari 1991). In grond en grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetroffen, maar die vormen geen belemmering voor het huidige gebruik.

6. Hoorn 368: Firma [REDACTED]

Op dit terrein is een autosloperij gevestigd. Uit een beperkt onderzoek in 1988 is geen verontreiniging gebleken.

7. Hoorn 380-400: [REDACTED] Beheer BV en [REDACTED] Transport

Op dit terrein zijn een onderhoudswerkplaats, een opslag- en afleverpunt voor dieselolie, een montagehal en een opslagruimte aanwezig. De opstallen zijn deels verhuurd aan derden.

Van de locatie zijn geen bodemonderzoekgegevens bekend.

8. Hoorn 412: Alpha metaal ([REDACTED] non ferro alphen bv)

Op dit terrein is een oud-metaalhandel gevestigd. Oude metalen worden gesorteerd en er vindt opslag plaats.

Een bodemonderzoek (d.d. 4 november 1991) heeft uitgewezen dat de locatie geschikt is voor een bedrijfsbestemming.

9. Hoorn 416: U.S. Classic Cars ([REDACTED])

Op dit terrein is sinds 1990 een herstelrichting voor motorvoertuigen gevestigd. Van deze locatie zijn geen bodemgegevens bekend.

10. Hoorn 426. Tuincentrum 'De Hoorn'

Van deze locatie zijn geen bodemgegevens bekend.

11. Hoorn 428

In verband met verkoop door de gemeente is een bodemonderzoek uitgevoerd op deze locatie. Op het perceel is een boerderij met opstallen aanwezig.

Uit het onderzoek is gebleken dat de locatie geschikt is voor woningbouw.

12. Handelsweg: gronddepot

Op deze locatie is in het verleden verontreinigde grond gestort om zodoende de vluchtige stoffen te laten uitdampen.

Recent onderzoek heeft uitgewezen dat de eerder aangetoonde verontreiniging (onder andere in het grondwater) is verdampt en/of afgebroken. Slechts in het opgebrachte materiaal zijn nog in beperkte mate verontreinigingen aangetroffen. Door de provincie Zuid-Holland, afdeling Bodemsanering, is aanbevolen af te zien van een sanering en over te gaan tot periodieke controle van de grondwaterkwaliteit.

13. Handelsweg 12: Politie-trainingsbaan

In verband met overdracht van het terrein van de gemeente naar het politiedistrict Hollands Midden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

In het onderzoek zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Deze vormen geen bezwaar voor het gebruik van de locatie als schietbaan. In het grondwater worden licht verhoogde gehalten ten opzichte van de referentiewaarde aan benzeen aangetroffen. Gezien de resultaten uit het onderzoek wordt hiervoor onvoldoende verklaring gegeven. Ook deze concentratie leveren geen bezwaar op voor het huidige gebruik.

14. Toekomstig bedrijfsterrein Hoorn West

Dit terrein is gelegen tussen de Hoorn, de Leidse Schouw, de spoorlijn Utrecht Leiden en het Genieterrein.

Een deel van deze locatie is indicatief onderzocht (1991). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de toekomstige bestemming van bedrijfsterrein.

het resterende deel is onderzocht in november 1994. De resultaten wijzen uit de geringe verontreinigingen geen beperking vormen voor het gebruik van de locatie als bedrijfsterrein.

15. Hoorn 121 A

Ten behoeve van de verkoop van het terrein is in opdracht van de eigenaar een bodemonderzoek uitgevoerd in oktober 1994. Hierbij zijn plaatselijk sterke verontreinigingen aangetoond. In januari 1995 is op de locatie een bodemsanering uitgevoerd.

Voor de niet onderzochte gebieden geldt:

1. Bij grondtransacties waarbij de gemeente als partij optreedt, wordt altijd een bodemonderzoek verlangd. Indien de gemeente verkopende partij is, vindt dit onderzoek altijd plaats volgens de NVN 5740-norm.
 2. Bij de aanvraag van een bouwvergunning moet (behoudens vrijstelling voor heel kleine bouwwerken) op grond van de bouwverordening een bodemonderzoek worden overlegd, ten einde te voorkomen dat wordt gebouwd op verontreinigde grond.
-

3.3. Waterzuiveringsinstallatie

Buiten het plangebied, aan de zuidzijde van de spoorbaan, ligt een installatie voor de zuivering van afvalwater (AWZI). De installatie bezit een capaciteit kleiner dan 100.000 inwoner-equivalenten.

De installatie kan een bron van verontreiniging zijn voor de bodem en het grond- en oppervlaktewater (lozing effluent).

Voorts kan de AWZI hinder en gevaar opleveren voor de omgeving door stank, geluid en verspreiding van ziektekiemen en toxische stoffen. Daartoe dient een zone rond de AWZI in acht genomen te worden, waarbinnen concentraties van mensen en bepaalde activiteiten (bijvoorbeeld wonen en recreëren) ongewenst zijn.

Ook kunnen bepaalde bedrijfsmatige activiteiten (bijvoorbeeld productie of opslag van voedingswaren) ongewenst zijn.

De zone rond de AWZI bedraagt 200 m vanuit de rand van de inrichting. Een beperkt deel in de zuidwesthoek van het plangebied valt binnen de zone.

3.4. Kabels en leidingen

In het plangebied liggen enkele leidingen voor de lokale energie- en watervoorziening:

- gasleiding (8 bar) langs Hoorn en Geniepad (diameter 200 mm);
- gasleiding (40 bar, diameter 300 mm) langs Compierenade;
- elektriciteitsleiding langs Hoorn (10 KV) en Geniepad (50 KV);
- waterleiding (diameter 500 mm).

De ligging van de leidingen is afgebeeld op bijgaand overzichtskaartje.

Ingevolge de bouwverordening geldt ter weerszijden van de leidingen een bebouwingsvrije zone van 6 m breed, tenzij met het oog op de veilige en ongestoorde ligging van de leiding geen bezwaar bestaat tegen een kortere afstand. Ingevolge de Circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (1984) moet voor de 40 bar gasleiding langs de Compierenade een afstand tussen de leiding en bebouwing van 4 m in acht worden genomen. Uitgangspunt daarbij is dat bestaande en toekomstige bebouwing binnen een zone van 75 m uit de leiding kan worden gekwalificeerd als "bijzondere objecten cat. II" en "incidentele bebouwing" conform de definitie uit de Circulaire. Deze bebouwingsvrije afstand wordt in dit bestemmingsplan veiliggesteld.

De zwaarte van de overige leidingen en het karakter van het plangebied als bedrijfsterrein maken aanvullende planologische bescherming via het bestemmingsplan niet nodig.

Over het plangebied lopen drie PTT-straalpaden, met een maximale bouwhoogte van 53 respectievelijk 55 m en 62 m. Deze hoogten vormen geen belemmering voor de in de toekomst hier te vestigen functies.

4. STREEKPLAN

In het Streekplan Zuid-Holland Oost is Alphen aan den Rijn aangewezen als streekcentrum met een regionale functie op het gebied van volkshuisvesting, verzorging en werkgelegenheid (zogenaamde "A-kern"). Via selectieve concentratie in deze "A-kernen" wordt invulling gegeven aan de ruimtebehoefte voor stedelijke functies in een gebied waar een restrictief beleid ten aanzien van woningbouw en uitbreiding van bedrijfsterrainen wordt gevoerd.

Vanuit de functie van streekcentrum is Alphen aan den Rijn in het streekplan aangewezen als primair werkgelegenheidscentrum voor de Rijnstreek.

Met het oog hierop zal Hoorn West moeten kunnen inspelen op de ruimtebehoefte van lokale en regionale bedrijven.

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

Bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen dienen een zonering te bevatten, waarbij bedrijven met de grootste milieuhygiënische belasting het verst van hindergevoelige (woon)gebieden worden gesitueerd.

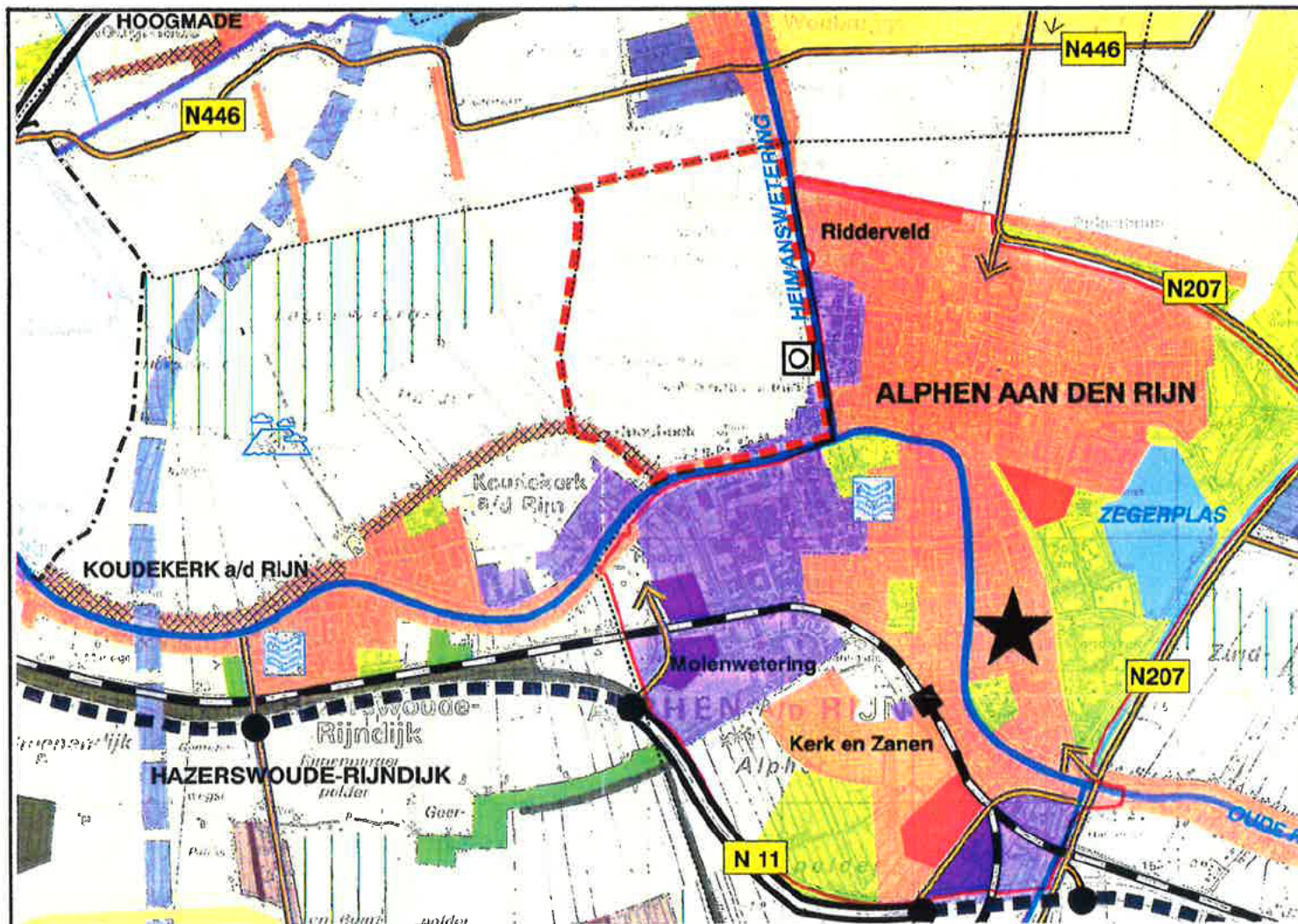
Op de streekplankaart is het gebied Hoorn West grotendeels aangeduid als "bestaand bedrijventerrein". Het westelijke gedeelte (Leidse Schouw c.a.) is als "(veen)gebied-weide" aangeduid. Het gehele bestemmingsplangebied valt binnen de stedelijke bebouwingscontour die op de streekplankaart is aangegeven. De Oude Rijn bezit de aanduiding "belangrijke vaarverbinding", dat is een "waterweg" met een hoofdfunctie als vaarweg voor de beroeps en/of recreatievaart en een nevenfunctie voor de waterhuishouding. Daarnaast kunnen andere functies voorkomen, maar deze zijn van beperkte omvang en betekenis.

Het Streekplan voorziet in een uitwerkingsbevoegdheid ex artikel 4a, lid 8 WRO voor de polder Gnephhoek, via welk middel een nadere afweging kan plaatsvinden van een stedelijke ontwikkelingsrichting aldaar. Gedacht wordt aan een ruimtereservering voor een baggerstortplaats en/of een woon- en bedrijvenlocatie van nog nader te bepalen omvang. Voor de uitwerking moeten de in het Streekplan genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden worden aangehouden. De uitwerking is gekoppeld aan een zware besluitvormingsprocedure.

Gelet op de vele onzekerheden is nog niet duidelijk of de invulling van de polder Gnephhoek op enig moment zal leiden tot een MER-plichtig besluit.

Mocht in het kader van de streekplanuitwerking besloten worden voor een nieuwe functionele invulling van de polder Gnephhoek, dan is een nieuwe ontsluiting van dit gebied via een nieuwe brug over de Oude Rijn met aansluiting op de Hoorn binnen dit plangebied Hoorn West denkbaar.

STREEKPLAN „ZUID-HOLLAND OOST” (detail)



Legenda

Algemeen

- Plangrens, tevens provincie- en/of gemeentegrens
- Gemeentegrens

Stads- en dorpsgebied

- ★ A-kern (streekcentrum)
- Maximale bebouwingscontour A- en B- kernen

Bestaand stads- en dorpsgebied

Nieuw stads- en dorpsgebied

Streekplanuitwerking

Bestaand bedrijfsterrein

Nieuw bedrijfsterrein

Landelijk gebied

Bebouwingsstrook

Bebouwingsstrook met grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde

Agrarisch gebied (A)

(Veen) weidegebied

Agrarisch gebied met natuur- en landschaps-
waarden tevens bodembeschermingsgebied (ANL)

Natuurgebied tevens bodembeschermingsgebied (N)

Water met overwegende recreatiefunctie

Bestaand recreatie- en/of bosgebied

Nieuw recreatie- en/of bosgebied

Verbindingen

Verbinding van het rijkshoofdwegennet

Autoweg, aan te leggen

Aansluitpunt op stedelijk gebied

(Inter-) regionale weg

Nieuwe aansluiting

Bestaande railverbinding

Railstation

Belangrijke vaarverbinding

Leidingsstrook

Milieuhygiëne en nutsvoorzieningen

Op te heffen danwel in capaciteit
te beperken waterwingebied

Reservering stortlocatie

In het Streekplan is het door rijk en provincie ontwikkelde locatiebeleid voor bedrijven uitgewerkt.

De bedoeling van het locatiebeleid is het beheersen van de mobiliteitsontwikkeling door het juiste bedrijf op de qua bereikbaarheid juiste plaats te situeren.

Het gebied is aangemerkt als "C-locatie". Bedrijven op C-locaties stellen geen eisen aan bereikbaarheid via openbaar vervoer. Er is daarentegen een grote afhankelijkheid van de auto.

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

De criteria voor bedrijfsvestiging op bedrijventerreinen zijn ander omschreven in de "Nota Planbeoordeling 1995" (Provinciale Staten Zuid-Holland 1995). Op C-locaties zullen slechts bedrijven worden toegestaan, waarvoor per bedrijfskavel het kantooroppervlak niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt of per bedrijfskavel het kantooroppervlak niet meer dan 2.000 m² is. Bedrijven met een groter kantoorgedeelte kunnen slechts worden toegelaten indien elders (op A- en B-locaties) onvoldoende capaciteit aanwezig is.

Als richtlijn wordt aangehouden dat bij vestiging van bedrijven en kantoren de aard en omvang van de hiertoe strekkende bestemmingen in verhouding dienen te staan tot de schaal en het karakter van de kern. Verplaatsing en uitbreiding van lokale bedrijvigheid zal in beginsel altijd mogelijk zijn, zolang rekening wordt gehouden met schaal en karakter van de kern.

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

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

5. DE BEHOEFTE AAN BEDRIJFSTERREIN

De ontwikkeling van Hoorn West tot bedrijfsterrein moet worden gezien binnen het door provincie en gemeente onderscheiden perspectief van een verdere toename van werkgelegenheid in Alphen aan den Rijn als zogeheten A-kern, zodanig dat een veelzijdig gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid kan ontstaan, dat is afgestemd op de in de regio aanwezige en te verwachten beroepsbevolking. Daaromtrent kan het volgende beeld worden geschetst.

Naar verwachting zal de beroepsbevolking van Alphen aan den Rijn, die in 1992 ruim 29.000 personen telde, rond de eeuwwisseling met circa 2.400 personen zijn toegenomen¹.

De gewenste toename van het aantal arbeidsplaatsen in Alphen aan den Rijn wordt enerzijds vanuit dit gegeven gemotiveerd, anderzijds speelt het negatieve pendeloverschot een belangrijke rol. Volgens cijfers uit 1988 verlaten dagelijks 12.497 inwoners de gemeente om elders te gaan werken, terwijl 6.315 mensen van elders in Alphen aan den Rijn hun werkplek hebben. Toename van de werkgelegenheid in Alphen aan den Rijn zal er mede toe moeten bijdragen de uitgaande pendel niet te laten toenemen.

Van de ruim 16.000 arbeidsplaatsen in Alphen aan den Rijn, waren er (per mei 1990) ruim 6.100 op collectief bedrijfsterrein gesitueerd. Het zwaartepunt ligt daarbij binnen de categorieën "handel en nijverheid". Hier vindt nog altijd een sterke toename van het aantal arbeidsplaatsen plaats, naast een sterke groei binnen de categorie "zakelijke dienstverlening".

In totaal beschikt Alphen aan den Rijn over 150 ha bestaand en in gebruik zijnd netto-bedrijfsterrein, en is circa 66 ha (netto) in voorbereiding c.q. vrij uitgeefbaar (cijfers per 1 januari 1994).

De in voorbereiding zijnde terreinen zijn het gebied "De Schans II" en het onderhavige plangebied "Hoorn West", terwijl op het aangrenzende bedrijfsterrein Molenwetering nog ruim 30 ha in ontwikkeling is. Het plan Hoorn West zal 26 ha (bruto) of circa 19 ha netto-bedrijfsterrein aan de totale gemeentelijke voorraad toevoegen.

In het nieuwe streekplan gaat de provincie ervan uit dat alleen de lokale en de regionaal gebonden bedrijven zullen worden opgevangen in Alphen aan den Rijn. De additionele planologische ruimte voor nieuw te ontwikkelen bedrijfsterrein is hierop gebaseerd. Tot het jaar 2005 bedraagt de additionele regionale behoefte 35 ha netto bedrijfsterrein, voor de periode 2005-2015 nog eens 25 ha. Hiervan zal aanvankelijk slechts 30% in Alphen aan den Rijn behoeven te worden opgevangen. Na 2005 loopt dit op tot 80%.

¹ bron: "De ontwikkeling van de beroepsbevolking in Zuid-Holland in de periode 1987-2002".

De behoefte aan bedrijfsterrein is berekend met inachtneming van uitgangspunten die gehanteerd worden in het nieuwe streekplan voor Zuid-Holland Oost. De omvang van de gemiddelde jaarlijkse vraag is in het streekplan geraamd op basis van het tempo van uitgifte over een periode van tien jaar in het recente verleden. Deze vraag is verminderd met de vraag die niet afkomstig was vanuit de gemeente of regio. In het Groene Hart mag volgens het nieuwe streekplan geen opvang geboden worden aan bedrijven die in de randstedelijke ring thuishoren. De omvang van zogenaamde "eigen" lokale behoefte is op basis van eigen onderzoek vastgesteld op 80% van de gebleken uitgifte. Op basis van de gemiddelde uitgifte in de periode 1984-1993 wordt een jaarlijkse lokale en regionale behoefte berekend van 4,3 ha. (De gemiddelde uitgifte bedroeg 5,4 ha in deze periode. Vermenigvuldiging met 80% resulteert in een uitgifte van 4,3 ha per jaar.)

De huidige voorraad bedrijfsterrein in Alphen bedraagt per 1-1-1994: 60 ha.¹ Hierin is het aanbod aan bedrijfsterrein op Hoorn West opgenomen. Bij een gemiddelde jaarlijkse vraag van 4,3 ha is een voorraad van 60 ha precies voldoende voor de periode tot en met het jaar 2005.²

Zonder het bedrijfsterrein Hoorn West zal de voorraad drie jaar eerder, in het jaar 2002, reeds op zijn.

1 Bedrijfsterreinen in Zuid-Holland 1-1-1994.

2 De berekening is gebaseerd op de zogenaamde "ijzeren voorraad-methode". Dit houdt in dat er rekening wordt gehouden met een noodzakelijke minimale voorraad voor 2 jaar. De voorraad wordt dus als "op" beschouwd 2 jaar voordat dit feitelijk het geval is.

6. UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANOPZET

6.1. Functionele structuur

6.1.1. Algemeen

In hoofdstuk 5 is geschetst dat de beroepsbevolking in Alphen aan den Rijn in elk geval het komende decennium nog zal groeien.

In zowel gemeentelijk als provinciaal beleid is het uitgangspunt om voor deze groei werkgelegenheid te creëren, om daarmee tevens een toename van de uitgaande forensisme te voorkomen. Ook dient hierbij de Alphense taakstelling voor de regio betrokken te worden, dat wil zeggen niet alleen zijn de terreinen beschikbaar voor de autonome Alphense vraag, maar ook voor de behoefte in het verzorgingsgebied, i.c. de Rijnstreek.

Deze werkgelegenheid dient aanvullend op en ondersteunend te zijn aan de aanwezige veelal "traditionele" bedrijfstakken.

Voor de invulling van het nieuwe bedrijfsterrein zullen de aanbevelingen uit de nota Economie en Werkgelegenheid als uitgangspunten gehanteerd worden:

- het benutten van de ontwikkelingspotenties van het midden- en kleinbedrijf;
- het verhogen van de technologische bedrijvigheid;
- het onderdak verschaffen aan de groei van bedrijven in de zakelijke dienstverlening en zogenaamde kennis-industrie.

Deze uitgangspunten impliceren een zodanige inrichting van het bedrijfsterrein, dat voldoende kwantitatieve en kwalitatieve segmentering mogelijk is: van productiebedrijven met ondersteunende administraties die weinig kantoorruimte behoeven tot handelsbedrijven die vanuit de aard van hun bedrijvigheid relatief veel bedrijfsoppervlakte behoeven, van bedrijvencentra voor starters tot bedrijven waar doorstromers terecht kunnen.

6.1.2. C-locatie

Het gebied is aangemerkt als "C-locatie", zoals omschreven in het locatiebeleid dat door rijk en provincie inmiddels is uitgewerkt.

De bedoeling van het locatiebeleid is het juiste bedrijf op de qua bereikbaarheid juiste plaats te situeren, teneinde de mobiliteitsontwikkeling te kunnen beheersen.

Bedrijven op C-locaties stellen geen eisen aan bereikbaarheid via openbaar vervoer. Er is daarentegen een grote afhankelijkheid van de auto.

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

6.1.3. Milieuzonering

Als gevolg van milieuzonering zullen in het gebied slechts bedrijfstypen worden toegelaten, die vanwege hun milieubelasting aanvaardbaar zijn in een omgeving, die voor een belangrijk deel als woongebied kan worden aangemerkt.

In het bedrijvengebied worden geen bedrijfswoningen bestemd. De aanwezigheid van woningen zou een verstoring kunnen betekenen van de via bedrijfszonering beoogde vestigingsruimte voor bedrijven.

Alle te zoneren bedrijfstypen zullen moeten voldoen aan het mobiliteitsprofiel, behorende bij C-locaties.

Voor de juridische regeling hiervan zal worden aangesloten bij de nota "Mobiliteitsbeheersing rond bedrijven" van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Samenvattend kan worden gesteld dat het ruimteprogramma voor Hoorn West vanuit functionele overwegingen zal zijn gericht op de realisering van bedrijfskavels die, binnen randvoorwaarden van het plangebied als C-locatie en binnen de beperkingen als gevolg van milieudoelstellingen tegemoet kunnen komen aan een reële marktvraag. Dit leidt tot een programma met een grote variatie in bedrijfskavels (omvang, ligging, omgeving) en een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van de definitieve ruimtelijke inrichting.

6.2. Ruimtelijke structuur

Ook vanuit de stedenbouwkundige situatie zijn voorkeuren te noemen voor de aard van te vestigen bedrijven en voor de wijze van inrichten van het bedrijventerrein.

6.2.1. De ontsluiting

Van de Leidse Schouw en de Hoorn zijn de profielen zoveel mogelijk in overeenstemming met hun functie in de stedelijke structuur. Het bestemmingsplan gaat uit van continuering van de nu bestaande situatie, zowel wat functie betreft als de ruimtelijke inrichting.

Uitbreiding van de infrastructuur is nodig voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.

Bij de aanleg van de Leidse Schouw is reeds rekening gehouden met een doortrekking van de Eikenlaan vanuit het bedrijfsterrein Rijnhaven als hoofdontsluitingsweg door "Hoorn West". De Eikenlaan zal daartoe via een knik door het nieuwe bedrijvengebied lopen. Aldus wordt het zuidelijk deelgebied ontsloten. Het geknikte beloop zal snelheid afremmen en vermijden dat de ruim geprofileerde weg zich voordoet als een doorgaande hoofdentree naar Alphen aan den Rijn. Voor het noordelijk deelgebied zal een aanvullende, ondergeschikte ontsluiting nodig zijn. Die aanvullende ontsluiting kan vanaf de doorgetrokken Eikenlaan worden ontwikkeld afhankelijk van de situatie zoals die zich bij de uitgifte van gronden laat overzien. Voor die beslissingen is een flexibele regeling gewenst.

Het voormalige Genieterrein wordt ontsloten door een vanaf het bestaande aansluitpunt op de Hoorn nieuw aangelegde weg. Vanaf deze weg zal de PI bereikbaar zijn. De weg zal worden verbonden met de Ondernemingsweg op het aangrenzende bedrijfsterrein Rijnhaven. Hierdoor, en door de doorgetrokken Eikenlaan, zullen de wegenstelsels van beide bedrijfsterreinen worden kortgesloten.

6.2.2. De karakteristiek van de Hoorn en de Oude Rijn

De Hoorn blijft hoofdtoegangsweg naar Alphen en de Oude Rijn blijft een hoofdroute voor vrachtvaart en met een recreatieve betekenis. Beide blijven daardoor als vanouds hoofdmomenten in de beleving van het Alphense stadsbeeld.

Dat maakt het gewenst om bijzondere aandacht te besteden aan de beeldvorming langs weg en water, waarbij als hoofdthema kan gelden het behoud van, dan wel het terugbrengen van, de traditionele levendige afwisseling van functies en bouwwijzen, tevens afwisseling van bebouwing en groen.

Voor het plangebied betekent dit, dat naast de dominerende groot-schalige bedrijven aan de Rijnzijde de verdere ontwikkeling bij voorkeur gericht moet zijn op behoud van andersoortige functies en bouwwijzen (de gemengde bebouwing in de noordwestrand langs de Oude Rijn) en op de ontwikkeling van kleinschaliger bedrijvigheid in een groene entourage (zuidzijde de Hoorn).

Wanneer zich in de toekomst mogelijkheden zullen voordoen voor een kwalitatieve opwaardering van de bestaande bedrijfsterreinen langs de Oude Rijn, kan daar een proces van vernieuwing en rehabilitatie in gang worden gezet. De bestemmingsplanregelingen dienen hiertoe de ruimte te bieden.

6.2.3. Hoorn-Leidse Schouw

Langs de noordrand (de Hoorn) en de westrand tot aan de uitmonding van de Eikenlaan op de Leidse Schouw bestaat voorkeur voor losse, presentabele bedrijfsgebouwen van beperkte omvang in een groene entourage, waarmee aan de entree van de stedelijke invalsweg de juiste wisselwerking wordt bereikt tussen presentatie van bedrijven en bijdrage aan het wegbeeld.

In die zone passen kantoorfuncties met daarachter liggende bedrijfs-ruimten. Zelfstandige kantoren worden in het kader van het locatie-beleid afgewezen.

Langs de Eikenlaan past een voortzetting van de meer industriële bedrijvigheid die reeds oostelijk langs die laan voorkomt, met de daar reeds gebruikelijke verzorgde presentatie naar de wegzijde.

6.2.4. Groenstructuur

Verband leggend tussen het reeds aanwezige en te behouden groen en de beoogde stedenbouwkundige structuur zijn een paar hoofdzaken te benoemen voor de verdere ontwikkeling van een groenstructuur, namelijk:

- versterking van de groenstructuur langs de Hoorn, onder andere door behoud van de aanwezige laanbeplanting en door maximale benutting van zij- en tussenbermen voor toevoeging van aankledingsgroen;
- streven naar een groene entourage rond losse, gemengde bebouwing langs het noordwestelijk deel van de Hoorn en langs de zuidzijde van deze weg, door een combinatie van groen in tuinen en erven en van groen/water in de openbare ruimte;
- toevoegen, afhankelijk van de aard van de te vestigen bedrijven, van een naar de zijde van het landschap afscherpende beplanting langs de westrand van het bedrijventerrein;
- zoveel mogelijk in stand houden van de rand van halfwilde "bebossing" langs de oostzijde van het Genieterrein als een ecologische verbinding door het industriegebied, tevens bijdragend aan de recreatieve betekenis van de fietsroute naar de Hoorn.
- In stand houden van de bestaande boom- en struikenbeplanting langs de westzijde van het Genieterrein en van het in het verlengde daarvan gelegen boscomplex. Ruimtelijk en/of visueel kunnen deze elementen onderdeel gaan uitmaken van de te ontwikkelen groenstructuur van het nieuwe bedrijventerrein.
- Behoud van de landelijke karakteristiek van de Compierenade in de overgang naar het agrarisch gebied.

6.3. Globale en flexibele regeling

Het plangebied is grotendeels gekenmerkt door een vrij toevallige afwisseling van functies met een even afwisselende combinatie van goede en slechte omgevingskwaliteiten per locatie. Die enigszins informele en onvoorspelbare afwisseling met de daaraan eigen belevingswaarde is ook het thema voor de toekomstige ontwikkeling.

Bij dat ontwikkelingsbeeld past niet een heel gedetailleerde en precieze regeling. Veel eerder is er behoefte aan een globale, flexibele regeling die ruimte geeft voor interpretatie per geval. Wel moet de regeling de bevoegdheid geven voor een definitieve beleidsmatige sturing.

De wijze van regelen wordt het best gezocht in vrij globale bestemmingen, met een beschrijving van beleidsdoelen in hoofdlijnen. De sturing zou kunnen plaatsvinden op titel van een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen en van welomschreven vrijstellingsbevoegdheden.

7. BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

7.1. Opzet

De opzet van het bestemmingsplan is, met een relatief beperkt aantal bestemmingen, zo eenvoudig mogelijk gehouden.

Om enerzijds bestaande waarden te kunnen beschermen en anderzijds toekomstige ontwikkelingen te kunnen sturen, is gestreefd naar een evenwicht van flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid in de regelingen.

De heldere ruimtelijke structuur van het gebied droeg mede bij tot een overzichtelijke inrichting met bestemmingen.

Voor de Hoorn-Rijnzijde vormden de bestaande situatie (aanwezige waarden en gebruik van gronden en bebouwing) en de wens om in de toekomst een ruimtelijke en functionele opwaardering van de Rijnsoever te bewerkstelligen uitgangspunt voor de bestemmingen. Het gebied biedt in de huidige situatie weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de mogelijkheid hiervoor moet in de toekomst niet worden uitgesloten. Behoud van het karakter van het hier aanwezige woongebiedje was randvoorwaarde voor de opzet van de woon- en bedrijfsbestemmingen in dit deel van het plangebied.

Het gebied ten zuiden van de Hoorn staat aanzienlijk grotere dynamiek te wachten. Voor een groot deel van dit gebied staat een nieuwe ontwikkeling als bedrijfsterrein vast.

Op het voormalige Genieterrein vindt een omschakeling van (bedrijfs) functies plaats. Defensie heeft plaats gemaakt voor andere overheidsdiensten (justitie en gemeente). Zij stellen nieuwe eisen aan terrein en bebouwing.

Ook voor het kwekerijbedrijf in het westelijke deel van het plangebied moet rekening worden gehouden met een veranderende functionele invulling. Door verplaatsing van de kwekerijactiviteiten kan ruimte beschikbaar komen voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, passend bij het karakter van het overige bedrijfsterrein.

Voor de opzet van dit bestemmingsplan en voor de inhoud van de voornaamste bestemmingen (woon- en bedrijfsdoeleinden) vormde milieuzonering een integrerend gegeven.

Twee vormen van milieuzonering (in- en uitwaartse zonering) zijn hierbij aan de orde.

Het bestemmingsplan legt de planologische uitwerking van het zonebesluit ex art. 53 juncto 59 Wet geluidhinder (KB van 1 oktober 1991) vast. Tevens voorziet het bestemmingsplan in een wijziging van het zonebesluit ten aanzien van de woningen Hoorn 416 tot en met 418.

Daarnaast is binnen het voor bedrijven bestemde gebied een zonering van bedrijfsactiviteiten aangebracht, teneinde een zekere omgevingskwaliteit veilig te stellen. De hierbij gehanteerde criteria worden beschreven in bijlage A bij de voorschriften.

7.2. Beschrijving van de bestemmingen

7.2.1. Woningen met tuinen en erven

De bestaande burgerwoningen in het plangebied, alle gelegen langs de Hoorn nrs. 414 t/m 428, zijn als zodanig bestemd. Ieder perceel heeft een bebouwingsgrens toegemeten gekregen, waarachter het hoofdgebouw en de bijgebouwen kunnen worden gesitueerd.

Voor de bebouwingsgrens, i.c. de voortuinen, mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Alle woningen liggen binnen de 55 dB(A)-contour, behorende bij het zonebesluit ex artikel 53 Wet geluidhinder. Omdat voor deze woningen ontheffing voor een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde is verleend, zijn zij op hun huidige situering gefixeerd. De woningen mogen worden veranderd, vernieuwd of herbouwd. Daarbij gelden bebouwingsnormen die gelijk zijn aan die van het overgangsrecht. Het toevoegen van nieuwe woningen is uitgesloten.

Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan tot 35 m² en tot maximaal 1/3 deel van het voor bebouwing bestemde erf. Vrijstelling tot maximaal 50 m² is mogelijk.

Bij enkele woningen zijn tevens bedrijven gevestigd. De omvang van de gebouwen, waarin deze bedrijfsuitoefening plaatsvindt, gaat de volgens de standaardregeling toegestane omvang van bijgebouwen te boven. Alle bestaande bijgebouwen zijn gelegaliseerd. De bestaande bedrijfsuitoefening is gelegaliseerd en kan worden voortgezet. Uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten of van de bedrijfsgebouwen is beperkt toegestaan, binnen randvoorwaarden die vanuit de bestaande ruimtelijke karakteristiek en de gewenste milieukwaliteit zijn gesteld.

De bestaande bedrijfsactiviteiten mogen worden gewijzigd in bedrijfstypen zoals genoemd in de "Lijst van toegelaten bedrijfszones in zone 1", nadat vrijstelling hiervoor is verleend.

7.2.2. Kwekerij

Het bestaande kwekerijbedrijf is als zodanig bestemd. Het bedrijf bezit nog uitbreidingsmogelijkheden waardoor het bestemmingsplan de bouw van nieuwe bedrijfsbebouwing en/of bedrijfsgebouwen mogelijk maakt. Binnen het voor bebouwing aangewezen gebied is geen beperking aan de omvang van de bedrijfsbebouwing, waaronder glas-, boog- en/of gaaskassen, gesteld. Wel zijn de gangbare hoogtebepalingen gegeven.

De twee aanwezige bedrijfswoningen zijn in de bestemming opgenomen. Hiervoor gelden dezelfde beperkingen vanwege het zonebesluit die ook voor de burgerwoningen van toepassing zijn. Daarom zijn ook de bedrijfswoningen op hun huidige plek en ten aanzien van omvang en inhoud gefixeerd.

Het plan biedt de mogelijkheid om, na vrijstelling, een derde bedrijfswoning te bouwen. Aangetoond moet worden dat die woning ter plekke noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van het kwekerijbedrijf.

Omdat het gebied zich bevindt binnen de 55 dB(A) contour van industrielawaai, is voor de woning een hogere grenswaarde vastgesteld. Voorts zal de situering van de woning in overeenstemming met de voorkeursgrenswaarde Wgh (50 dB(A)) moeten zijn. Daardoor blijft maar een beperkte zone langs de Compierekade over voor de situering van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning mag niet gebouwd worden in het gebied binnen de op de kaart aangegeven beïnvloedingszone AWZI.

Een wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd om de omschakeling van andere dan kwekerij-activiteiten mogelijk te maken. In dat geval zal de bestemming "bedrijven" gaan gelden, en zal voldaan moeten worden aan de inrichtingsaspecten zoals op kaartbijlage E bij het voorschrift is aangegeven. Het terrein zal nieuw ontsloten kunnen worden vanaf de Leidse Schouw. Voor de indeling van het terrein en de bijbehorende ruimtelijke karakteristiek is aangesloten bij de categorieën-indeling die voor het bedrijfsterrein aan de overzijde van de Leidse Schouw is voorgeschreven. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om langs beide zijden van deze invalsweg representatieve bedrijfsgebouwen te realiseren. Bij de nieuwe inrichting zal de bestaande oppervlakte aan water gehandhaafd moeten worden, om te kunnen voorzien in de vanwege het waterschap vereiste wateroppervlakte binnen dit deelgebied (8,7%).

7.2.3. Bedrijven

Om inhoud te geven aan de wenselijke ontwikkeling van bedrijfsvestiging in het gebied Hoorn West is het principe van zonering in tweeërlei richting uitgewerkt.

a. Milieuhygiënisch

Milieuzonering leidt ertoe dat slechts bedrijfstypen met een toelaatbare mate van hinder voor de omgeving kunnen worden gevestigd. Hiermee staat de ontwikkeling van een op het gebied toegesneden milieukwaliteit voor ogen.

b. Ruimtelijk-kwalitatief

De ruimtelijke zonering is gericht op de ontwikkeling van deelgebieden met eigen specifieke kenmerken en kwaliteiten, tegemoetkomend aan eisen van functionaliteit en representativiteit. Hiermee wordt in het gebied een ruimtelijke kwaliteit geïntroduceerd, die mede door de inrichting en de vormgeving van terrein en individuele bebouwing tot stand moet worden gebracht.

Beide vormen van zonering zijn medebepalend voor de inhoud en opzet van de bestemming "bedrijven" en worden in het voorschrift (artikel 6) en op de kaart met bijlagen tot uiting gebracht.

ad a. Milieuzonering

In het bestemmingsplan zijn twee vormen van milieuzonering aan de orde: inwaartse en uitwaartse zonering.

De planologische uitwerking van het zonebesluit ex artikel 53 juncto 59 Wet geluidhinder (KB 10 oktober 1991) is een vorm van uitwaartse zonering. Met de zone is de maximaal toegestane geluidhinder van industrielawaai vastgelegd.

Met het vastleggen van deze geluidsruimte in het bestemmingsplan wordt een (verdere) ontwikkeling van geluidgevoelige functies binnen de zone tegengegaan, terwijl voor het gebied buiten de zone zekerheid ontstaat dat geen belemmeringen als gevolg van een te hoge belasting van industrielawaai zijn te verwachten.

Als vorm van de inwaartse zonering zijn op basis van de uitgangspunten genoemd in het VNG-rapport "Bedrijven en Milieuzonering", de bedrijfsterreinen gezoned en is een lijst van bestaande bedrijven en een lijst van toegelaten bedrijfstypen opgesteld. De daarbij gevolgde systematiek staat in bijlage A beschreven.

Door middel van milieuzonering is gevolg gegeven aan de wens de hinderlijkheid van bedrijfstypen ten opzichte van woonfuncties aan banden te leggen.

De regeling is weliswaar veelomvattend, maar bezit ruime mogelijkheden voor de ontwikkeling van andere bedrijfstypen, mits deze zijn toegestaan in de voor het betreffende perceel geldende zone, genoemd in de bijbehorende bedrijvenlijst (bijlage A). Hiermee wordt tevens een instrument voor beheer van de milieukwaliteit geboden.

De bijbehorende vrijstellings- en wijzigingsregels bieden de regeling de flexibiliteit, nodig om bestaande situaties, waarin na onderzoek niet aan de zonering kan worden voldaan, een voldoende rechtsbescherming te geven. Ook worden hierdoor gewenste, van de regeling afwijkende nieuwe situaties mogelijk gemaakt.

In een "beschrijving in hoofdlijnen" zijn de toetsingscriteria opgenomen voor het te voeren beleid met betrekking tot de toepassing van de milieuzonering en de bovengenoemde flexibiliteitsinstrumenten.

Verder zijn ingevolge het ABC-locatiebeleid objectieve normen opgenomen om kantoren als hoofdfunctie in dit gebied uit te sluiten.

Bestaande bedrijven met een afwijkende - meerbelastende - SBI-code hebben een maatbestemming gekregen, waardoor hun bestaande aanwezigheid, ondanks deze afwijkingen, wordt gesanctioneerd. Bij een maatbestemming wordt de bestaande situatie exact vastgelegd.

Drie bedrijven hebben een maatbestemming gekregen in artikel 6 eerste lid. Deze maatbestemmingen hebben betrekking op de inrichtingen, dat wil zeggen de stationaire activiteiten van de bedrijven en niet de bouwwerken waarin zij hun activiteiten uitvoeren! Bestaande afwijkingen in de bebouwing worden geregeld in artikel 6 derde lid onder f.

Concreet houdt het bovenstaande in dat een bedrijf zijn bebouwde oppervlakte mag vergroten met 10% zolang geen sprake is van toename van de milieubelastende activiteiten waardoor het bedrijf onder een andere SBI-code zou vallen.

ad b. Ruimtelijk-kwalitatieve zonering

Voor het gebied Hoorn West is een verkavelings- annex beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan zuiver functionele en kwalitatieve uitgangspunten ten grondslag hebben gelegen (zie hoofdstuk 6).

Met het verkavelingsplan is een ruimteprogramma vorm gegeven, is een leidraad voor gronduitgifte opgesteld en is een noodzakelijke onderlegger voor de financieel-economische onderbouwing van het bestemmingsplan ontstaan. Als zodanig was het verkavelingsplan een noodzakelijke bouwsteen voor het bestemmingsplan. Het verkavelingsplan zal in het vervolgtraject (realisering) een eigen positie innemen en los van het bestemmingsplan functioneren.

Voor zover voor het (juridische) bestemmingsplan relevant, zijn de structurele elementen van dit verkavelingsplan in de regelingen op kaart en in voorschriften opgenomen. Daarmee zijn die elementen ook afdwingbaar, wanneer tot realisering van het plan wordt overgegaan.

De structurele elementen zijn op een kaartbijlage die deel uitmaakt van de voorschriften, aangegeven. De "Beschrijving in hoofdlijnen" in artikel 6 legt de verbinding tussen kaartbijlage en voorschrift.

Hiermee wordt de hoofdopzet van het bedrijfsterrein, bepaald door zijn ligging aan de Leidse Schouw-Hoorn, de ontsluiting vanaf de Leidse Schouw via een doorgetrokken Eikenlaan, vastgelegd.

Zowel voor de aantrekkelijkheid van het bedrijfsterrein zelf, alsook uit hoofde van representativiteit voor de gemeente wordt een hoogwaardige inrichting en vormgeving van terrein en bebouwing afgedwongen. Dit wordt bereikt door:

- bijzondere aandacht voor de locaties langs de Leidse Schouw en Hoorn. In dit verband is "opwaardering" van de bestaande bedrijfsterreinen langs de Rijnzijde op lange termijn gewenst.
- handhaving en inpassing van de bestaande groenstructuur langs Genieterrein en het terrein van de Alphense hondenclub;

- aandacht voor openbare ruimte, vormgeving van weg-, water- en groenstructuur en inrichting van langzaam-verkeersroutes.

Met deze uitgangspunten en met de vaste gegevens omtrent de hoofdontsluiting en de bestaande groenstructuur, is een ruimtelijke zonering opgesteld, bestaande uit deelgebieden met verschillende bebouwingskarakteristieken: op de locaties langs Leidse Schouw en Hoorn maximaal gericht op representativiteit, terwijl meer in het gebied het utilitaire karakter van het bedrijfsterrein gaat overheersen. De deelgebieden zijn op de plankaart aangegeven.

Met inachtneming van eisen van flexibiliteit is deze hoofdopzet in de bestemmingsregeling tot uiting gebracht.

Per deelgebied is een bebouwingskarakteristiek opgesteld, die, voor zover relevant voor het bestemmingsplan, uitgedrukt is in bebouwingspercentage, bouwhoogte en aandeel kantoren per bouwperceel. Voor de meer representatieve kavels wordt een relatief lage bouwhoogte voorgesteld, een gering bebouwingspercentage en een relatief hoog aandeel kantoorruimte per bouwperceel. Al naar gelang het utilitaire karakter toeneemt, stijgen de toegestane bouwhoogte en het bebouwingspercentage, en kan volstaan worden met een geringer aandeel kantoren.

De regeling is zodanig opgesteld dat het aandeel van kantoorfuncties per bouwperceel maximaal 50% (= norm voor C-locaties) en voor het gehele plangebied ruim onder de 50% blijft. Zelfstandige kantoorvesting is uitgesloten.

Vrijstellingsbepalingen ten aanzien van de bebouwingsregels en ten aanzien van de begrenzingen van de deelgebieden geven de regeling de nodige flexibiliteit.

De belangrijke positie die de hoofdontsluitings-, groen- en waterstructuur voor de kwaliteit van de openbare ruimte in het plangebied innemen, is binnen de bestemming "bedrijven" tot uiting gebracht door op de kaart zones aan te geven waarbinnen de situering moet plaatsvinden. De zones zijn onder meer berekend op de aanleg van 6% wateroppervlakte binnen het nieuw aan te leggen bedrijfsgebied. Hiermee wordt voldaan eisen die ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied moeten worden gesteld.

Ondergeschikt groen, water en wegen zijn eveneens binnen deze bestemming geregeld, zonder dat de situatie nader is bepaald.

7.2.4. Overheidsvoorzieningen

De bestemming "overheidsvoorzieningen" ten behoeve van maatschappelijke en overheidsinstellingen is gelegd op het voormalige Genieterrein en op de gronden waar het politietrainingscentrum is gevestigd. De ruim geformuleerde bestemmingsomschrijving en bebouwingsregels bieden de nodige flexibiliteit voor de ruimtelijke invulling van het gebied.

Gezien de wisselende omvang van bebouwing in de verschillende delen van dit gebied, is ook hier een verdeling in deelgebieden aangebracht, waarbinnen verschillende bebouwingsnormen gelden. Op deze wijze zijn de gemeentewerf, de PI, het politietrainingscentrum en het terrein van de hondenclub van een passende regeling voorzien. Een uitbreiding van de PI behoort tot de mogelijkheden.

Binnen de bestemming zijn ook de ontsluitingswegen - overige openbare ruimten geregeld.

Een bedrijfswoning is in deze bestemming niet toegestaan.

Het zonebesluit ex artikel 53 heeft derhalve geen gevolgen voor de regelingen in deze bestemming.

Evenals in artikel 6 ("Bedrijven") het geval is, is ook voor de bestemming "overheidsvoorzieningen" een koppeling gelegd met de kaartbijlage D: structurele elementen ten behoeve van de Eikenlaan en de te behouden groenstructuren.

7.2.5. Verkeersdoeleinden

De bestaande wegen Hoorn, Leidse Schouw, Compierekade, Eikenlaan en Handelsweg zijn voor verkeersdoeleinden bestemd. Het op de Hoorn en Leidse Schouw te verwachten verkeersbeeld is in paragrafen 3.1. en 6.2. geschetst.

Slechts de aansluitpunten van de door te trekken Eikenlaan zijn voor "verkeersdoeleinden" bestemd. De weg valt verder binnen de bestemming "bedrijven". Hierdoor bestaat maximale flexibiliteit in het beloop van de weg.

Het politietrainingscentrum blijft ontsloten vanaf de Handelsweg.

De aanwezigheid van een goed geoutilleerde aansluiting van het Geniecomplex op de Hoorn was aanleiding de nieuwe ontsluitingsweg voor dit terrein vanaf dit punt te traceren. De weg zal worden aangeakt op de Ondernemersweg. Ook hier zijn slechts de aansluitpunten voor "verkeersdoeleinden" bestemd. De weg zelf valt onder "overheidsvoorzieningen".

Verdere aansluitingen van het bedrijventerrein op de Hoorn en Leidse Schouw zijn niet toelaatbaar. De te vestigen bedrijven langs Leidse Schouw en Hoorn zullen dus vanaf het bedrijfsterrein ontsloten worden.

7.2.6. Groenvoorziening

De bestaande groenzone ten oosten van het Geniepad c.a. is de bestemming "groenvoorzieningen" toegekend. Een deel van de gronden langs het Geniepad is binnen de bestemming "overheidsvoorzieningen" getrokken.

De groenzone neemt een structurele positie in als groene, niet te bebouwen ader tussen de industriegebieden Rijnhaven en Hoorn West. De aanwezige beplanting met hoogopgaande bomen langs het PI-complex geven het gebied een natuurlijk karakter. De functie als uitloopgebied voor de werkenden op de aangrenzende bedrijfsterreinen kan worden geoptimaliseerd.

Aan de Hoorn-Rijnzijde is direct contact met het water van de Oude Rijn mogelijk. Ter plekke bevinden zich een kleine insteekhaven en een (niet bebouwd) opslagterrein, deels behorende bij het voormalige Geniecomplex, deels bij de aangrenzende houthandel.

Een voortzetting van de groenzone over de Hoorn heen tot aan de Oude Rijn verhoogt de recreatieve betekenis van dit gebied. Ook kunnen kwaliteiten als ecologische verbindingszone ontstaan. Daarmee heeft het gebied een waardevolle potentie in zich die met dit bestemmingsplan kan worden veilig gesteld. Daarom is het terrein als "groenvoorziening" bestemd. Binnen deze bestemming is het bedrijfsmatig gebruik van een deel van het terrein gelegaliseerd.

Indien in de toekomst (na 2000) de Gnephoklocatie aan de overzijde van de Oude Rijn voor nieuwe functies in aanmerking komt, kan, als onderdeel daarvan, een nieuwe brug over de Oude Rijn met aansluiting op de Hoorn gewenst zijn. In dat verband is een reservering van dit open terreintje voor verkeersdoeleinden gewenst. Hiervoor is wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen.

De wijziging blijft beperkt tot het op de kaart daarvoor aangegeven gebied.

Naast het Geniepad ligt een rijwielpad, dat aansluit op de Handelsweg. Het blijft met die functie gehandhaafd.

7.2.7. Waterstaatsdoeleinden

De Hoorn en de oeverlijn van de Oude Rijn hebben tevens een functie voor de waterkering. Deze is in het bestemmingsplan veilig gesteld.

Op deze gronden liggen ook andere bestemmingen ("verkeersdoeleinden", "bedrijven" en "woningen met tuinen en erven").

Deze bestemmingen mogen de waterstaatsdoeleinden van de betrokken gronden niet schaden. Daarom is voor bebouwing op de Hoorn de instemming van de betreffende dijk- en vaarwegbeheerder noodzakelijk. Voor de oever van de Oude Rijn wordt een 5 m brede bebouwingsvrije zone nagestreefd.

7.2.8. Water

De Oude Rijn en de watergangen en waterlopen tussen de woonbestemmingen in zijn tot water bestemd. Slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bij de waterhuishouding en het verkeer op het water horen zijn hier toegestaan.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bedrijventerrein Hoorn West maakt deel uit van het exploitatiecomplex Molenwetering/Hoorn West. Voor dit complex is een exploitatiebegroting gemaakt, die laatstelijk is herzien op prijspeil 1 januari 1995.

Balans per 1-1-1995	Uitgaven:	Inkomsten:
boekwaarde	f 5.827.864	f 0
bouw- en woonrijpmaken	f 42.421.065	f 0
plankosten	f 10.047.458	f 0
verkopen met stadsuitleg	f 0	f 1.600.000
stadsuitleg	f 0	f 0
verkopen overig	f 0	f 85.192.455
aankopen	f 3.983.000	f 0
uitnamen	f 0	f 0
prijsstijging	f 0	f 2.356.012
rente	f 482.273	f 0
saldo	<u>f 26.386.807</u>	<u>f 0</u>
totaal	<u>f 89.148.467</u>	<u>f 89.148.467</u>

Deze exploitatie is sluitend. De exploitatiebegroting is als geheel opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij het plan.

9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1. Inspraak

Een eerdere versie van dit ontwerp-bestemmingsplan heeft op 4 juni 1987 gedurende twee weken informeel ter inzage gelegen. In die periode zijn zes reacties ontvangen, die ten aanzien van enkele onderwerpen geleid hebben tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Het gewijzigde ontwerp-bestemmingsplan heeft in 1993 wederom een inspraakprocedure doorlopen. Vanaf 6 mei 1993 heeft het ontwerp gedurende 4 weken informeel ter visie gelegen. In dezelfde periode is een voorlichtingsavond gehouden waarbij van gemeentewege toelichting op het plan is gegeven. Gedurende de periode van de tervisielegging zijn de belanghebbenden in het plangebied in de gelegenheid gesteld op- of aanmerkingen op het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan te maken.

Op dit ontwerpplan Hoorn West zijn acht inspraakreacties binnengekomen.

De reacties hebben onder andere betrekking op de zonering, de bebouwingsvoorschriften en het doortrekken van de Eikenlaan.

Alle opmerkingen zijn per onderwerp kort samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. De verantwoording van de gemeentelijke standpunten is vervat in bijlage I, "Beantwoording inspraakreacties".

9.2. Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

De eerdere versie van dit ontwerp-bestemmingsplan was al op 6 maart 1987 in het kader van het wettelijk verplichte overleg aan een aantal ambtelijke instanties verzonden.

Na verwerking van de reacties is in 1993 wederom overleg geweest met de daarvoor het meest in aanmerking komende instanties:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland
2. Ministerie van Defensie
3. Waterschap de Gouwelanden
4. Provincie Zuid-Holland, PPC
5. Gasunie
6. Rijkswaterstaat, Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

Hun opmerkingen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland

Onderhavig plangebied dient voorzien te worden van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel (of gelijkwaardig stelsel).

Tijdige toezending van een uitgewerkt rioleringsplan met berekeningsgrondslagen wordt op prijs gesteld.

- 103752-0001 34
- Er zal gebruik gemaakt worden van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.
Het opstellen van een uitgewerkt rioleringsplan vindt plaats in nauw overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

2. Ministerie van Defensie

Geen opmerkingen.

3. Waterschap De Gouwelanden

Het gebied maakt deel uit van de Alpherpolder. In verband met het tot stand brengen van de wijk "Kerk en Zanen" is een waterbeheersplan gemaakt. Op grond hiervan zal een nieuw gemaal worden gebouwd. Het waterbeheersplan is gebaseerd op aannames betreffende open wateroppervlak, verhard en onverhard oppervlak en toelaatbare spiegelstijgingen.

Voor het onderhavige gebied is daarbij uitgegaan van ondermeer 8,7% open wateroppervlak.

Zij verzoeken in de toelichting op het plan de uitgangspunten voor de waterbeheersing te formuleren.

- In overleg met het waterschap is uitgegaan van 6% open wateroppervlak voor het als bedrijfsterrein bestemde gebied, voor de glastuinbouwlokatie is bij het opstellen van het waterbeheersplan uitgegaan van de bestaande situatie van 8,7%.
Dit percentage is opgenomen in de plantoelichting.

4. Provincie Zuid-Holland, PPC

Het ontwerp-plan is besproken in de vergadering van 23 september 1993. De volgende opmerkingen zijn gemaakt:

BODEMSANERING

In het ontwerp-plan is onvoldoende aandacht besteed aan de bodemkwaliteit. Conform de Nota Planbeoordeling 1993 en de brief van Gedeputeerde Staten van 12 maart 1993 dienen de resultaten van het bodemonderzoek in de toelichting van het plan te worden vermeld. Indien sprake is van overschrijding van de referentiewaarden bodemkwaliteit (A-toetsingswaarden) verzoeken wij u de rapporten toe te zenden en daarbij aan te geven welke conclusies u trekt ten aanzien van de realiseerbaarheid van het bestemmingsplan. (G2)

- In de toelichting is een aantal lokaties beschreven waar als gevolg van vroegere en/of bestaande functies sprake kan zijn van bodemverontreiniging. Deze paragraaf over de bodemkwaliteit is uitgebreid met de bevindingen van historisch onderzoek en de laatste stand van zaken van een aantal bodemonderzoeken.
-

GELUID

wegverkeerslawai

In de op 1 maart 1993 gewijzigde Wet Geluidhinder is de definitie van een gezoneerde weg gewijzigd. De toelichting op dit punt dient te worden aangepast en voor de betreffende wegen dient aanvullend een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het laatste is niet aan de orde wanneer de gemeenteraad voor 1 maart 1993 een besluit genomen heeft dat de verkeersintensiteit op deze wegen binnen een periode van 10 jaar de 2.450 motorvoertuigen per etmaal niet zal overschrijden. In de toelichting dient vermeld te worden of een dergelijk besluit is genomen. (G2)

- De gemeenteraad heeft in 1984 een besluit genomen over toekomstig te zoneren wegen in verband met een verwachte verkeersbelasting van meer dan 2450 mvt/etm.
In het plangebied bevinden zich drie wegen die als zone- p-lichtig moeten worden beschouwd vanwege de verkeersintensiteit: de Hoorn, de Leidse Schouw en de Eikenlaan.
Deze wegen zijn inmiddels akoestisch onderzocht. De bevindingen van het akoestisch onderzoek waren al in de toelichting van het plan opgenomen. Dit akoestisch onderzoek is nu aangevuld voor overige wegen in het plangebied en opgenomen in de toelichting van het plan.

industrielawaai

In de toelichting dient de terminologie te worden aangepast aan de op 1 maart in werking getreden gewijzigde Wet Geluidhinder. Sinds die datum kan niet meer van een A-inrichting worden gesproken. Het gaat om inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder. Een verwijzing van categorieën van dergelijke inrichtingen wordt gegeven in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit voor de Wet Milieubeheer en de Wet Geluidhinder.

- De terminologie is aangepast.

De begrenzing van het reeds gezoneerde industrieterrein Hogewaard dient te worden ingetekend op de plankaart. (G1)

- Deze begrenzing is op de plankaart ingetekend.

De bedrijfsbestemming langs de Oude Rijn, zoals aangegeven op de plankaart, lijkt onjuist ter plaatse van het noordelijk deel van het gebied.

Een aantal woningen liggen in het gezoneerde industrieterrein. Wij verzoeken een en ander in overeenstemming met elkaar te brengen. (G2)

- Het is juist dat de percelen met de huisnummers 414, 416 en 418 volgens de bij het K.B. van 1 oktober 1991 behorende geluidszoneringskaart in het gezoneerde industrieterrein "Langs de Oude Rijn" liggen. De grens van dit gezoneerde industrieterrein is ter plekke op de kaart niet correct aangegeven. Het K.B. van 1 oktober 1991 bevat een besluit tot vaststelling van een (integrale) geluidszonering rond de industrieterreinen "Hogewaard", "Langs de Oude Rijn", "Gnephoek", "Heimanswetering", "Zaagmolenweg", "Rijnhaven" en "Molenwetering", "waarop de vestiging mogelijk is van in artikel 16 van deze wet bedoelde inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" (uit K.B. 1 oktober 1991, thans zijn dit de inrichtingen als genoemd in artikel 2.4. van het "Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Wet Milieubeheer").

Op het moment van vaststelling van de geluidszone bij K.B., geldt voor de percelen met de huisnummers 214, 216a en 418 de bestemming "agrarische doeleinden", waarop geen vestiging van A-inrichtingen mogelijk was.

Strikte lezing van het K.B. van 1 oktober 1991 in combinatie met artikel 53 Wgh en het (destijds) geldende bestemmingsplan kan slechts tot één conclusie leiden: de percelen behoren niet tot het gezoneerde industrieterrein, maar zijn ten onrechte en foutief op de bij het K.B. behorende kaartmateriaal als zodanig opgenomen. Deze conclusie heeft tot gevolg dat de percelen 414, 416 en 418 binnen de 55 dB(A)-contour en de zonering van het K.B. vallen. Door de huidige wijziging van de bestemming "agrarische doeleinden" in "woningen met tuinen en erven" vinden er geen veranderingen plaats die gevolgen hebben in het kader van de Wet geluidhinder.

Overigens is voor de percelen een maatbestemming opgenomen; alhoewel de woonbestemming overheerst is er ter plaatse wel sprake van enige bedrijfsactiviteiten. Door de maatbestemming worden deze gesanctioneerd.

Op het nieuwe bedrijfsterrein zal duidelijk moeten worden aangegeven dat het uitdrukkelijk de bedoeling is om (a) bedrijven volgens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit voor de Wet Milieubeheer en de Wet Geluidhinder toe te staan (b) dan wel uit te sluiten. Indien dergelijke (oud categorie A-) inrichtingen worden toegelaten dan dient dit bedrijfsterrein gezoneerd te worden. (G2)

Een en ander mag geen consequenties hebben voor het woningbouwgebied Kerk en Zanen.

- Vestiging van bedrijven als bedoeld in art. 41 van de Wet Geluidhinder (voormalige A-inrichtingen) wordt op het gehele bedrijfsterrein uitgesloten, mede in verband met de nabijheid van de wijk Kerk en Zanen. Een uitzondering geldt voor de betonfabriek, Hoorn 350, die als een bestaande situatie moet worden aangemerkt en als zodanig ook is bestemd.

Voor alle lawaaisoorten geldt, dat een eventuele hogere grenswaarde-procedure dient te zijn doorlopen voor vaststelling van het plan. Bij geprojecteerde woningen dient in ieder geval een geluidsluwe zijde aanwezig te zijn. Speciale aandacht hiervoor i.v.m. de aanwezigheid van meerdere geluidsbronnen. Indien er geen geluidsluwe zijde is kan de hogere grenswaarde niet worden vastgesteld.

- Voor het glastuinbouwbedrijf [REDACTED] biedt het plan de mogelijkheid om, na vrijstelling, een derde bedrijfswoning te bouwen. Voor deze bedrijfswoning is inmiddels een hogere grenswaarde vastgesteld door de provincie. Voor het overige zijn geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd.

Railverkeerslawaa

Wij verzoeken u na te gaan wat de planning is voor de spoorweg-verdubbeling. Indien dat binnen de planperiode wordt voorzien, dan zal hiermee rekening gehouden moeten worden (A).

- Binnen de planperiode is er geen verdubbeling van de spoorweg voor het gedeelte binnen het plangebied te voorzien.

LEIDINGEN

In paragraaf 3.4 kabels en leidingen (bladzijde 12 T) dient naast de druk van de gasleiding ook de diameter vermeld te worden, want deze bepaalt mede de veiligheidsafstand (diameter in dit geval is 10 cm).

Vlak over de plangrens ligt een grotere hogedruk gasleiding (diameter 90 cm., druk 67 atmosfeer). De toetsingsafstand van deze leiding (115 meter) reikt waarschijnlijk tot in het plangebied.

Hiermee dient rekening gehouden te worden. Binnen 35 meter vanaf deze leiding mogen geen gevoelige bestemmingen gebouwd worden. (G2)

- De diameter van de gasleidingen is in het plan vermeld. De minimale bebouwingsafstand (langs de Hoorn en het Geniepad) van 6 meter verandert hierdoor niet. Overigens is ten onrechte voor de gasleiding langs de Compierenade een druk van 8 bar opgenomen. Deze gasleiding heeft namelijk een druk van 40 bar en een diameter van 30 cm. De minimale bebouwingsafstand wordt daarmee 14 meter. Hier wordt rekening mee gehouden.

Binnen 35 meter van de grotere hogedruk gasleiding (die net over de plangrens ligt) zullen geen gevoelige bestemmingen gebouwd worden.

LANDSCHAP

De inrichting en structuur van het plan zijn gericht op bedrijfsontwikkeling. Aan de westrand van het plangebied (tevens gemeentegrens), grenzend aan het nog niet geheel verstedelijkte gebied, ligt een groot glastuinbouwbedrijf dat als zodanig bestemd is en ruime uitbreidingsmogelijkheden krijgt. Inpassing van dit complex en de betrokkenheid bij de structuur van het overige deel van het plangebied (met de bedrijfsbestemmingen) is minimaal.

Vooraf vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk de Compierenade als begrenzing van het plangebied met het buitengebied van de gemeente Rijnwoude als structureel element op te nemen in bijlage D. Het is dan wel nodig meer ruimte te reserveren dan de op de plankaart aangegeven aanduiding Verkeersdoeleinden.

Juist de voorgestane flexibele invulling van het plan maakt een landschappelijk aanvaardbare afronding van deze uitbreiding van Alphen mogelijk.

Gelet op de specifieke locatie verzoeken wij aandacht te besteden aan landschappelijke inpassing binnen de bestemming glastuinbouw in de richting van het bedrijfsterrein en in de richting van het open gebied aan de westzijde (A).

- Aan deze opmerking is aandacht besteed, de Compierenade is als structureel element opgenomen. De bestemming is nu, meer conform de huidige situatie, gewijzigd in "groenvoorzieningen".

Ook bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voor het tuinbouwbedrijf zal rekening gehouden moeten worden met de overgang naar het buitengebied en de inpassing van dit gebied in het overige bedrijfsgebied.

BEDRIJVEN

In het plan dient een onderbouwing te worden gegeven voor de omvang van het bedrijfsterrein van ongeveer 26 ha bruto. (G2)

Tevens verzoeken wij aan te geven welke typen bedrijven worden toegelaten. (G2)

- Verwezen kan worden naar het (aangepaste) hoofdstuk 5 van de toelichting: de behoefte aan bedrijfsterreinen.

Het bedrijfsterrein Hoorn-West zal in belangrijke mate bijdragen aan de doelstelling van een verdere toename van de werkgelegenheid, afgestemd op de in de regio aanwezige en te verwachten beroepsbevolking. Om over voldoende capaciteit bedrijfsterrein te beschikken, gezien het gemiddelde uitgiftetempo tot 1991, is het gewenst de ca 26 ha van het plan Hoorn-West toe te voegen aan de totale gemeentelijke voorraad om de komende jaren aan de gemeentelijke en regionale behoefte te kunnen voldoen. Berekend is dat zonder Hoorn-West er in 2002 geen uitgeefbaar bedrijfsterrein meer beschikbaar zal zijn.

- In het plan is in hoofdstuk 6 globaal aangegeven aan welke typen bedrijven wordt gedacht bij de inrichting van het bedrijfsterrein: van produktiebedrijven met ondersteunende administraties die weinig kantoorruimte behoeven tot handelsbedrijven die vanuit de aard van hun bedrijvigheid relatief veel bedrijfsoppervlakte behoeven, van bedrijvententra voor starters tot bedrijven waar doorstromers terecht kunnen. Dit komt ook tot uitdrukking in de voorschriften van het plan. De bestemming "bedrijven" is ingedeeld in deelgebieden. Per deelgebied zijn bebouwings- en inrichtingsregels gegeven: betreffende het toegestane bebouwingsoppervlak, de bouwhoogte en het aandeel kantoorruimte.

Verder is er een milieuzonering: de op de zoneringskaart aangegeven zone-indeling verwijst naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarin specifieke bedrijfstypen zijn opgesomd die zijn toegestaan per zone.

Inmiddels is er een inrichtings/verkeersstudie gemaakt van het plangebied "Hoorn-West". Deze studie is als bijlage (afzonderlijk boekwerkje) opgenomen bij het bestemmingsplan.

PENITENTIAIRE INRICHTING

Wij hebben kennis genomen van uw aanvullende brief d.d. 9 september 1993, kenmerk nr. 366037, inzake bovengenoemd onderwerp.

Met het voorstel hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen kunnen wij instemmen. Ook ten aanzien van de geluidsaspecten kunnen wij met uw zienswijze instemmen.

- Daar de komst van de PI een feit is geworden en (na het doorlopen van een anticipatieprocedure) reeds is aangevangen met de bouw van de penitentiaire inrichting, is deze nu binnen de bestemming "overheidsvoorzieningen" opgenomen in plaats van met een wijzigingsbevoegdheid.

JURIDISCHE VORMGEVING

In artikel 6 dient opgenomen te worden dat zelfstandige kantoren niet toelaatbaar zijn. (G1)

Op de kaart staat een grenslijn als bedoeld in artikel 7, lid 2 onder C. Dit artikelgedeelte komt niet voor in de voorschriften; bedoeld is wellicht artikel 7, lid 3 onder C?

- dit staat impliciet in art. 6 lid 3: in de bebouwings- en inrichtingsregels is bepaald dat van de totale bruto-vloeroppervlakte slechts een percentage ten behoeve van kantoorruimte mag worden gerealiseerd, maar zal nog expliciet apart opgenomen worden in art. 6.
- de wijziging van lid 2 naar lid 3 wordt op de kaart vermeld.

UITVOERBAARHEID

Bij de vaststelling van het plan dient een sluitende exploitatie-opzet te worden gevoegd (G2).

- Dit zal zoals gebruikelijk gebeuren; de voorlopige exploitatie-opzet is reeds opgestuurd.

5. Gasunie

In het plangebied Hoorn-West zijn aardgastransportleidingen gelegen van hun maatschappij. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen is van toepassing de circulaire van het Ministerie VROM "zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984.

Zij stellen het op prijs indien bij de voorbereiding van het bestemmingsplan hiermee rekening zal worden gehouden en verzoeken om hun maatschappij in het vooroverleg te betrekken.

- Met de aanwezigheid van aardgastransportleidingen en de zonering rond deze leidingen volgens de circulaire van VROM is in het bestemmingsplan rekening gehouden.

6. Rijkswaterstaat

In het kader van mogelijke belangen van Rijkswaterstaat wensen zij bij het vooroverleg betrokken te worden.

- Rijkswaterstaat is reeds in een eerder stadium bij het vooroverleg betrokken geweest en zag toen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

21 december 1995

BIJLAGE I**BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES**

In het kader van de inspraakprocedure hebben de volgende personen/instan-
ties op het ontwerp-bestemmingsplan gereageerd.

1. De Hoorn Beton B.V., De Hoorn Nederhemert B.V., eigenaresse De Hoorn Alphen B.V.

■ ■ en ■ ■

De Hoorn Beton B.V., vertegenwoordigd door
advocaat Veldhoven

2. Alphense Hondenclub
p.a. ■ ■
■ ■ Alphen aan den Rijn

3. Classic Car Expert
Hoorn 414
2404 HL Alphen aan den Rijn

4. Arcon Groothandel Alphen aan den Rijn B.V.
Hoorn 418 b
Postbus 279
2400 AG Alphen aan den Rijn

5. ■ ■ ■
Raadhuisstraat ■
2406 AC Alphen aan den Rijn

6. ■ ■ ■
Hoorn ■
2404 HH Alphen aan den Rijn

7. ■ ■ en ■ ■
Hoorn ■
2404 HL Alphen aan den Rijn

8. Koninklijk Tuinbouwbedrijf ■ & Zonen B.V.
Hoorn 131
Alphen aan den Rijn

De gemaakte opmerkingen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

De Hoorn Beton B.V., De Hoorn Nederhemert B.V., eigenaresse De Hoorn Alphen B.V.

██████ en ██████ ██████

De Hoorn Beton B.V. vertegenwoordigd door
advocaat Veldhoven

Op het terrein ten oosten grenzend aan het bedrijfsterrein van De Hoorn, behorend aan de Domeinen is de bestemming groenvoorziening gelegd. Cliënten zien mogelijkheden om dit terrein op termijn te verwerven en verzoeken derhalve om dit terrein dezelfde bestemming te geven als het bedrijfsterrein van cliënten, al dan niet bij wijze van dubbele bestemming.

- De gemeente heeft onlangs een gedeelte van deze grond van de Domeinen verworven, het oostelijke gedeelte is in particuliere eigendom. In verband met de mogelijke ontwikkeling van de Gnephoek dient deze strook onbebouwd te blijven.

Merken op dat de reconstructie van de Hoorn geen succes is (pagina 5 T, onder 2.4). De uitvoegstroken hadden nooit weggehaald moeten worden; daardoor is een langzamere doorstroming van het verkeer ontstaan. Misschien onder deze paragraaf de aanbeveling om de ontsluiting te verbeteren?

- In par. 2.4 is reeds aangegeven dat de functie van de Hoorn gewijzigd is, in plaats van een interlokale doorgaande route is het met de aanleg van de Leidse Schouw een stadshoofdweg en ontsluitingsweg voor aanliggende bedrijven en woningen geworden. De aangepaste inrichting komt hieraan tegemoet.

Voor wat betreft de 2e alinea op pagina 7T: cliënten zijn het oneens met de stelling dat de aanwezigheid van de bedrijven in de zone tussen de Hoorn en de Oude Rijn naar het oosten toe te dominant is en dat daarvan geen positieve uitstraling uitgaat. Zeker in verband met het in sub 1 gestelde, verzoeken zij deze voor de bedrijven nogal nadelige passage te schrappen of aan te passen. De bedrijven zijn immers al sinds lange tijd op dit industrie-terrein gevestigd.

- De passage is aangepast.

Het derde * op pagina 19 T: cliënten ondersteunen graag dat de positie van de bedrijfstakken met een distributiefunctie, waartoe zij ook behoren, versterkt dient te worden. Hierbij zou echter wel passen dat daarvoor m.n. een verbetering van de infrastructuur een belangrijke voorwaarde is, die hoog op de prioriteitenlijst moet komen.

- Een goede infrastructuur is voor een te ontwikkelen bedrijfsterrein uiteraard een belangrijke voorwaarde. Er zal een wegenstructuur worden aangelegd voor een adequate ontsluiting van het bedrijfsterein. In de inrichtingsstudie voor het bedrijfsterein Hoorn West (apart boekwerkje) is de principe-verkeersstructuur voor het terrein aangegeven.

Pagina 26 toelichting: voor de bedrijfsterreinen is het, volgens hen, niet aantrekkelijk om geconfronteerd te worden met meer openbare ruimte, inrichting van langzame verkeersroutes en een vormgeving van weg-, water- en groenstructuur die belemmerend werkt.

- Met aandacht voor de openbare ruimte, vormgeving van weg- water- en groenstructuur en inrichting van langzame verkeersroutes wordt getracht een aantrekkelijk bedrijfsterein met een hoogwaardige inrichting en bebouwing te creëren. Uitgangspunt is niet alleen een goede ruimtelijke kwaliteit maar ook een optimale functionaliteit van het bedrijfsterein.

Op pagina 34 toelichting wordt door de PPC aandacht gevraagd voor inpassing van De Hoorn Betonmortelcentrale. Van de zijde van de gemeente wordt gesteld dat dit aspect nu afdoende geregeld is. Hoe is dit geregeld en in welke mate is een en ander afdoende?

- Voor de Hoorn Beton B.V. (met een van de milieuzonering afwijkende bedrijfsfunctie) is in de voorschriften een specifieke of maatbestemming opgenomen, zodat deze bedrijfsfunctie kan worden voortgezet.

Blijkens de plankaart hebben cliënten op hun industriegebied de bestemming BI gekregen, hetwelk nader wordt uitgewerkt in artikel 6 van de bestemmingsplanvoorschriften. Bij dit artikel 6 merken de cliënten op:

* lid 1a: zij vrezen dat de aanduidingen op de zonekaart 3a en 4b een beperking inhouden van de bedrijfstypen nodig voor hun huidige functioneren, alle bestaande activiteiten in de ruimste zin moeten daar onder zijn begrepen, terwijl cliënten voorts uit een oogpunt van bescherming van vermogenswaarde graag zien dat op het terrein een bedrijfsbestemming rust, die uitgaat van multifunctionele bedrijfsmogelijkheden, waarbij uiteraard een zekere beperking (bijv. zware industrie) wel mag worden opgelegd. Wellicht een toelichtend gesprek?

- Binnen het plangebied bevindt zich een aantal woningen langs de Hoorn, evenals buiten het plangebied aan de overzijde van de Oude Rijn. Bij het leggen van bestemmingen dient rekening gehouden te worden met deze hindergevoelige gebieden. Hierdoor ontstaat er een zonering van het bedrijfsterein als aangegeven op de zoneringkaart van het ontwerp-plan. In principe past een betonwarenfabriek niet binnen deze milieuzonering.

Daarom is in de voorschriften binnen de bestemmingsomschrijving "bedrijven" een specifieke ofwel maatbestemming opgenomen voor de Hoorn 350, voor een betonfabriek met SBI-code 32.51.

* lid 1 onder b1: valt Hoorn 350 naast SBI-code 32.51 ook niet onder SBI-code 32.53?

- Deze opmerking is inderdaad juist, maar heeft verder geen gevolgen voor de milieuzonering (daarbij wordt uitgegaan van de zwaarste categorie).

* lid 2.3.a. en b.: nadere uitwerkingen in het kader van een milieuzonering. De bedrijfstypen van cliënten vallen, blijkens pagina 12 van bijlage A, onder de zones 4 en 5 terwijl die niet corresponderen met de op de kaart aangegeven zones. Op de kaart is slechts de mogelijkheid geboden voor functies 3a en 4a, terwijl er - volgens het bestemmingsplanvoorschrift - nodig is tenminste 4 en 5.

Gaarne dit onderdeel zodanig aanpassen dat cliënten zowel in hun bestaande bedrijfsexploitatie als in de toekomst - mede uitgaande van multifunctioneel industrieel gebruik - de ruimte krijgt.

In dit verband moet het voor de cliënten ook planologisch naast hinderwetvergunning/milieubeheervergunningstechnisch toegestaan moet zijn om hun werkzaamheden zoals te doen gebruikelijk tussen 5.00 uur en 5.30 uur aan te vangen en tot 19.00 uur voort te zetten met een incidentele werkoverschrijding na 19.00 uur.

- Voor de zonering zie het antwoord onder het eerste *.

In de verleende milieuvergunning zijn bedoelde regelingen omtrent toegestane werktijden opgenomen, met de komst van dit ontwerpplan treedt hierin geen verandering op.

* lid 3 onder a. deelgebied I: de bebouwde oppervlakte wordt gesteld op maximaal 30%. Dit is voor cliënten onaanvaardbaar laag. Zij zien het percentage graag gesteld op 75%. Ook op de buurterreinen van bijvoorbeeld de firma [REDACTED] (transport- en opslagbedrijf) is een veel hoger bebouwingspercentage toegelaten.

- Op het buurterrein van o.a. de firma [REDACTED] is volgens het ontwerpbestemmingsplan hetzelfde bebouwingspercentage toegestaan. Beiden vallen binnen deelgebied I van de bebouwings- en inrichtingsregels. Ook daar geldt dat de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande afwijkingen mogen voortbestaan en dat de totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel met 10% mag worden uitgebreid.

* onder lid 3.a., sub 2 van deelgebied I wordt de hoogte van bouwwerken gesteld op maximaal 15 m. Dit moet worden 22 a 23 m en 31,145 m voor silo's. Bovendien is er een walkraan aanwezig die 25 m hoog is, dit ook aanpassen.

Om financiële redenen moet inspreker het aanpassen van het bedrijfsgebouw alsmede het omliggend terrein, gefaseerd uitvoeren.

De aanpassingen bestaan uit:

- een verbouwing aan het bedrijfspand die een ergonomische werkwijze creëert;
- het bedrijfsgebouw dusdanig aanpassen/herbouwen dat een tweede brug geplaatst kan worden, hiervoor is een goothoogte van ongeveer 4 meter nodig;
- het oprichten van een gebouw, t.b.v. stallingsmogelijkheden (reparaties kunnen lang duren omdat onderdelen niet altijd voorhanden zijn).

Verder is het zo dat een deel van het bedrijfsgebouw niet op de tekeningen voorkomt en dat het toegangshek van 2.50 meter hoog weer herplaatst zal worden.

Inspreker verzoekt in het ontwerp-bestemmingsplan met het bovenstaande rekening te houden.

- In het ontwerpplan heeft het gebied waarin het bedrijf zich bevindt de bestemming "woningen met tuinen en erven" gekregen. De woonbestemming beoogt het bestaande strookje met de monumentale boerderijen langs de Hoorn te beschermen. Binnen deze bestemming heeft het bedrijf een maatbestemming gekregen. Dit betekent dat het bestaande bedrijf ter plaatse mag voortbestaan. De bestaande bedrijfsactiviteiten mogen worden gewijzigd in bedrijfstypen zoals genoemd in de "Lijst van toegelaten bedrijfstypen in zone 1" nadat hiervoor vrijstelling is verleend.

Het bovengenoemde heeft inderdaad tot gevolg dat er beperkte mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het bedrijf binnen de bestemming "woningen met tuinen en erven".

In overleg kan naar oplossingen worden gezocht: zoals de goothoogte benodigd voor het plaatsen van een tweede brug zou kunnen worden opgelost door middel van een verlaagde vloer.

Arcon Groothandel Alphen aan den Rijn B. V.

Hoorn 418 b

Postbus 279

2400 AG Alphen aan den Rijn

De toekomstige bestemmingsvisie betreffende het deelgebied waarin het pand 418 b is gelegen betekent een radicale ommezwaai en wel zeer ten nadele van de daar gevestigde bedrijven.

Het bezwaar betreft de volgende punten:

1. De bestemmingsomschrijving is niet volledig, nl.:

- de productrange is uitgebreider zoals uurwerken, mode-accessoires, geschenkartikelen alsmede partijgoederen van sterk uiteenlopende aard;
 - reparatie-inrichting voor een deel van bovengenoemde producten;
 - opslag en distributie voor derden;
 - kantoor.
-

2. Geen enkele uitbreiding is meer mogelijk; de bestaande visie gaf nog de mogelijkheid tot 60% bebouwing. Voor Hoorn 418 b houdt dat ongeveer 200 m² in.

Inspreker verzoekt gepaste uitbreidingsmogelijkheden te willen toestaan en de bouwgrens te willen verleggen.

Een hek ter afsluiting van het bedrijfsterrein ter hoogte van 1 meter is te laag, graag wijzigen in 1.80 meter.

3. Door toepassing van criteria verbonden aan zonering 1 in relatie tot bestemming wonen, zullen de scores van dien aard zijn dat eventueel verhuur c.q. verkoop van het bedrijfspand kan plaatsvinden aan een klein aantal gegadigden hetgeen sterk prijsdrukkend is.

- 1. De bovengegeven aanvullingen vallen binnen dezelfde indeling voor wat betreft milieuhinder (geen invloed op de milieuzonering).

- 2. en 3.

In het ontwerpplan heeft het gebied waarin het bedrijf zich bevindt de bestemming "woningen met tuinen en erven" gekregen. De woonbestemming beoogt het bestaande strookje met de monumentale boerderijen langs de Hoorn te beschermen. Binnen deze bestemming heeft het bedrijf een maatbestemming gekregen. Dit betekent dat het bestaande bedrijf ter plaatse mag voortbestaan. De bestaande bedrijfsactiviteiten mogen worden gewijzigd in bedrijfstypen zoals genoemd in de "Lijst van toegelaten bedrijfstypen in zone 1" nadat hiervoor vrijstelling is verleend.

Het bovengenoemde heeft inderdaad tot gevolg dat er beperkte mogelijkheden zijn voor gebruiksverandering en uitbreiding van het bedrijf binnen de bestemming "woningen met tuinen en erven".

■■■■■
Raadhuisstraat ■■■■
2406 AC Alphen aan den Rijn

Inspreker heeft enige tijd geleden een bouwplan ingediend voor een botenloods. De lokatie van het bouwplan is Hoorn 416/418 te Alphen aan den Rijn.

De gemiddelde "over alles" afmeting van een platbodem ligt al gauw boven de 20 meter, zodat de maat van de botenloods hierop is toegesneden.

De keuze van de lokatie is omdat op hetzelfde perceel het bedrijf Classic Car Service is gevestigd hetgeen wordt geëxploiteerd door zijn zoon en op het belendende perceel beschikt inspreker over een opstal welke reeds zijn gereedschap en hobbywerkplaats herbergt.

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen bestemming in het ontwerp-plan voor dit gebied welke bovenstaand initiatief niet toestaat.

Inspreker is van mening dat door de bouw van een botenloods geen geweld zou worden aangedaan:

- de vorm van het botenhuis is aangepast aan de vorm van de belendende percelen, welke met elkaar het karakteristieke beeld bepalen van het geheel;
 - de botenloods zal door zijn grootte niet domineren in de omgeving; in de directe nabijheid staan beduidend grotere loodsen. De ware grootte is overigens praktisch niet waarneembaar daar alleen de kopse kanten in het zicht zijn, terwijl vanaf de wegzijde het grootste deel van de kopse kant zal verdwijnen achter een begroeiing van bomen en struiken (er zullen binnenkort nieuwe struiken worden aangeplant). Door sloop van diverse opstallen (schuren en silo's, opp. 232 m², hoogte min. 2 m.) is er evenwel aan de andere zijde van de bestaande loods een doorkijk ontstaan van meer dan 16 meter;
 - aan de functie van de sloot (berging van water) verandert een botenloods niets;
 - de botenloods wordt begrensd door twee terreinen waarvan de opstallen allen bedrijfsmatig worden gebruikt, alleen het vroegere woonhuis van de boerenhoeve zal na renovatie binnenkort weer als woonhuis dienst doen.
- De panden van de familie [REDACTED] maken samen met de naastgelegen woonpanden (waaronder enkele monumenten) deel uit van een gebied dat herinnert aan het oorspronkelijke landschap langs de Oude Rijn. Deze restanten van de oorspronkelijke lintbebouwing op de oude oeverwallen zijn de uitlopers van het buitengebied die door de oprukkende stad dreigen te worden opgeslokt.
- Voor het genoemde gebied is gekozen voor het openhouden en het niet bebouwen van de zogenaamde "wijken" om qua schaal en ecologie aan te sluiten bij de voorkomende woningbouw om het traditionele beeld langs de Oude Rijn te handhaven. Dit in tegenstelling tot de zone richting centrum waarbij deze karakteristiek niet meer herkenbaar aanwezig is.

Deze stedenbouwkundige inzichten komen overeen met de in het ontwerp-bestemmingsplan gelegde bestemmingen: de bestemming "water" voor de open te houden zogenaamde wijken, de aangrenzende terreinen hebben een woonbestemming met een maatbestemming voor de bestaande bedrijfstypen.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Hoorn [REDACTED]
2404 HH Alphen aan den Rijn

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt gesproken over de karakteristieke boerderij van Hoorn 121 welke een historische functie vervult voor dit gebied. Met het nieuwe bestemmingsplan is het gevaar groot dat de boerderij ingesloten wordt tussen de industriële gebouwen. Het verzoek is om het bestemmingsplan ten aanzien hiervan bij te stellen.

In het plan zou een clausule moeten worden opgenomen waarin beschreven wordt dat het gebied binnen een straal van ca. 50 meter rond de boerderij niet bebouwd mag worden.

- Onderzocht is, of de boerderijen aan de zuidzijde van de Hoorn ingepast kunnen worden in het nieuw te ontwikkelen bedrijven-gebied. In verband met ondermeer een goede waterhuishouding, verkeersafwikkeling, beeldkwaliteit en een effectieve verkaveling van het bedrijfsterrein is het niet mogelijk de boerderijen Hoorn nrs. 117, 121 en 121 a te handhaven en als zodanig te bestemmen.

■■■■■ en ■■■■■
 Hoorn ■■■■
 2404 HL Alphen aan den Rijn

Insprekers wijzen erop dat op meerdere punten de dagelijkse gebeurtenissen en ontwikkelingen niet in overeenstemming zijn met de geldende vergunningen. Het gaat met name om het gebrek aan controle op de wijze van bedrijfsuitvoering en het op sluipende wijze veranderen van bestemmingen waardoor ongewenste en gevaarlijke situaties ontstaan, die als gevolg van "verworven rechten" achteraf gelegaliseerd worden.

Enkele voorbeelden:

- ■■■■■ bv, uitbreiding bedrijfspand op huidige lokatie. De praktijk is dat de bedrijfsruimte te klein is voor alle containers, vrachtwagens e.d. Vrijwel constant bevinden zich onverlichte containers, bedrijfswagens, roltrappen en grote ijzeren platen op de parallelweg en het trottoir. De bereikbaarheid van de verderop gelegen woningen en de verkeersveiligheid komen hierdoor ernstig in gevaar. Hiertegen wordt niet opgetreden.
- ■■■■■ bv, ook deze firma gebruikt de parallelweg regelmatig als parkeerterrein voor aanhangwagens met als gevolg dat bewoners gedwongen zijn op een andere wijze de parallelweg te verlaten hetgeen officieel verboden is.
- De bedrijfswoning van Arcon blijkt niet als zodanig dienst te doen maar gebruikt te worden als woning en gedeeltelijk ook benut te worden voor handelsactiviteiten die los staan van het bedrijf Arcon die voor haar activiteiten destijds de vergunningen heeft aangevraagd en verkregen.
- In het ontwerpplan Hoorn West vallen het bedrijf en de woning binnen de bestemming "woningen met tuinen en erven", waarbij het bedrijf een maatbestemming heeft gekregen.

Hiermee willen insprekers aangeven dat zij zich vooral zorgen maken over het feitelijke handhaven van de bestemmingen en de daarbij behorende gedragsregels. Misschien dat in het kader van het nieuwe plan de kwestie van regelhandhaving in dit gebied weer eens onder de aandacht gebracht kan worden.

- De milieuvergunningen voor zowel Alpha Metaal (■■■■■) en ■■■■■ bv zijn aangepast. In de voorschriften is opgenomen dat opslag op de weg verboden is, slechts toegestaan is laden en lossen. Sinds het optreden in het kader van de milieuvergunningen zijn geen klachten meer binnengekomen.

Vervolgens attenderen insprekers op een toekomstig gevaar m.b.t. het doortrekken van de Eikenlaan. Momenteel is het fietspad langs de genie/trimbaan een redelijk veilig fietspad waar vooral ook schoolkinderen gebruik van maken. In de toekomst zullen ze echter de Eikenlaan moeten oversteken die naar verwachting veel verkeer te verwerken krijgt. Zij vragen met klem reeds in deze vroege fase voorzieningen op te nemen om dit potentieel gevaarlijke punt adequaat te beveiligen, bij voorkeur met een fietstunnel of eventueel met stoplichten. Ook de huidige situatie op de Eikenlaan is al gevaarlijk omdat fietsers daar in een onoverzichtelijke bocht moeten oversteken naar een fietspad en dat bovendien nog een keer moeten doen ter hoogte van Bouwmarkt Karwei.

- Het is niet gebruikelijk om op industrieterreinen voorzieningen te treffen als een fietstunnel of verkeerslichten voor fietsers. Wel kan door middel van een aan te brengen vluchtheuvel de weg per rijbaan worden overgestoken zodat de verkeersveiligheid voor fietsers gewaarborgd wordt.

Zij stemmen in met de aandacht voor de groenvoorzieningen en waterpartijen m.n. ter hoogte van de boerderij van [REDACTED]. Zou er ook meer groen opgenomen kunnen worden ter omzoming van de huidige bedrijfspanden aan de Hoorn/Rijnzijde.

Panden met een hoogte van 15 meter en mogelijk 18 meter vinden zij niet echt passen in het voorgestane landelijke karakter van het gebied. Bovendien vragen zij zich af welke regels er bestaan of opgesteld zullen worden voor het voeren van reclame op en om de gebouwen.

- Bij het toetsen van ingediende bouwplannen zal ook ten aanzien van het voeren van reclame een welstandstoets plaatsvinden.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is het verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders op een onroerend goed of een daarop aanwezige zaak te gebruiken of het gebruik daarvan toe te laten voor het maken van handelsreclame met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die vanaf een andere voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar is. De vergunning kan worden geweigerd in verband met het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, in het belang van de verkeersveiligheid, of in het belang van voorkoming/beperking van overlast voor gebruikers van in de nabijheid gelegen onroerend goed.

Zij zouden graag een reactie ontvangen omtrent de huidige beheerssituatie aan de parallelweg van de Hoorn en de kwestie van het fietspad Eikenlaan.

Koninklijk Tuinbouwbedrijf [REDACTED] & Zonen B. V.

Hoorn 131

Alphen aan den Rijn

Net buiten het plangebied en wel aan de zuidzijde daarvan is een waterzuiveringsinstallatie gepland. In verband met het gevaar van hinder (en schade) is een deel van het plangebied aangewezen als te behoren tot een zone waarin wonen, recreëren en bepaalde bedrijfsmatige activiteiten ongewenst zijn.

Hoewel slechts indirect met het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan verband houdende meent inspreker te moeten wijzen op de risico's van de situering van de waterzuiveringsinstallatie voor zijn bedrijf. Aan de percelen van [REDACTED] & Zonen B.V. is de bestemming kwekerij gegeven; de vraag laat zich stellen of die bestemming verwezenlijkt kan blijven indien in de directe omgeving een waterzuiveringsinstallatie wordt gerealiseerd.

Is voor de bouw van de AWZI een planologische procedure gevolgd (art. 19 WRO), wat is de stand van zaken m.b.t. de verlening van een bouw-en hinderwetvergunning?

[REDACTED] & Zonen B.V. attendeert erop dat bij waterzuiveringsinstallaties sprake is van gasvormige emissies die schadelijk kunnen zijn voor planten en speciaal voor varens die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging. De produktie van inspreker richt zich speciaal op varens. Tengevolge hiervan wordt de uitbreiding van het bedrijf (kassen) in zuidelijke richting volstrekt illusoir geacht, hetgeen nadelige bedrijfseconomische effecten kan en zal hebben.

Op grond van luchtverontreiniging en schade voor het bedrijf van [REDACTED] & Zonen heeft de gemeente Rijnveld enkele jaren geleden een aanvraag tot vestiging van een varkensmesterij ten zuidwesten van het bedrijf afgewezen.

Op vorenstaande gronden bepleit inspreker de lokatie voor de AWZI in heroverweging te geven.

- In het ontwerpplan Hoorn-West is rekening gehouden met een zone rond de waterzuiveringsinstallatie. Binnen deze zone kan een emissie van schadelijke stoffen en geur en geluid optreden. Volgens de geldende milieunormen zijn in een dergelijke zone rond een AWZI de volgende activiteiten niet toegestaan: concentraties van mensen in zijn algemeenheid, dus woonbebouwing, scholen, kerken, ziekenhuizen, winkelcentra en recreatiegebieden alsook andere activiteiten zoals bedrijven in de voedings- en genotmiddelen-industrie en zeer arbeidsintensieve bedrijven.

Voor wat betreft de gevolgen van een AWZI voor de bestemming "kwekerij": er zijn geen wettelijke normen, richtlijnen, circulaires of richtinggevende jurisprudentie waar uit blijkt dat deze twee functies onverenigbaar met elkaar zijn.

De procedure voor de AWZI was als volgt: de waterzuivering is als bestemming (artikel 5) opgenomen in het bestemmingsplan Molenwetering. Dit bestemmingsplan is inmiddels goedgekeurd (10 september 1991), in 1990 was er de mogelijkheid in te spreken en bezwaar in te dienen tegen dit plan.

Er is een milieuvergunning afgegeven op 7 april 1993, er was een mogelijkheid bezwaar in te dienen gedurende 4 weken vanaf 3 februari 1993. De bouwvergunning is verleend op 1 maart 1993 (met een mogelijkheid een Wet AROB-bezwaarschrift tegen deze beschikking in te dienen). Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

De gemeente heeft met [REDACTED] en [REDACTED] gesproken over het terrein naar aanleiding van een voorstel tot herinrichting van het terrein.

Gezien de ontwikkelingen in de tuinbouwsector geeft [REDACTED] aan dat in het bedrijf accenten zijn verlegd van produktie naar handel en distributie.

Dit betekent voor het onderhavige terrein in plaats van behoefte aan ruimte voor kassen, meer ruimtebehoefte voor kantoor-/instructie-ruimte in combinatie met opslagruimte.

Verder heeft het bedrijf [REDACTED] Reklame belangstelling getoond voor een gedeelte van de bedrijfsgebouwen.

Met de bovenstaande ontwikkelingen is rekening gehouden in het plan. In de voorschriften is een bevoegdheid tot wijziging van de gelegde bestemming (artikel 11 WRO) opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheid houdt de mogelijkheid in de bestemming glastuinbouw in een bedrijfsbestemming om te zetten onder vergelijkbare randvoorwaarden zoals die gelden voor het overige als bedrijven bestemde gebied.
