

MEMO

Betreft: Beantwoording vooroverlegreacties Kop West

Datum: 27 mei 2022

1. INLEIDING

Conform artikel 1.3.1. Bro heeft overleg plaatsgevonden over het concept ontwerpbestemmingsplan. In voorliggende memo worden de ontvangen vooroverlegreacties samengevat weergegeven en voor zover noodzakelijk van een reactie voorzien.

2. VOOROVERLEGREACTIES

Het concept ontwerpbestemmingsplan is aan de volgende overlegreacties voorgelegd:

- Oasen: d.d. 29 maart 2022 heeft Oasen N.V., Nieuwe Gouwe O.Z. 3 te Gouda aangegeven heeft geen opmerkingen te hebben. Oasen stelt het op prijs als t.z.t. contact wordt opgenomen met Oasen i.v.m. een oude drinkwaterleiding (hoofdleiding) die in plan ligt. Hier zal bij de planuitwerking rekening mee gehouden worden.
- TenneT: d.d. 18 februari 2022 heeft TenneT aangegeven (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Ze hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan.
- Gemeente Nieuwkoop: d.d. 25 februari 2022 heeft de gemeente Nieuwkoop aangegeven geen op- of aanmerkingen over dit plan te hebben.
- PZH: d.d. 6 april 2022 heeft de provincie een reactie gedeeld. In hoofdstuk 3 wordt nader op deze reactie ingegaan.
- VRHM: d.d. 19 april 2022 heeft de Veiligheidsregio haar reactie gedeeld. In hoofdstuk 4 wordt nader op deze reactie ingegaan.
- Hoogheemraadschap: d.d. 22 februari 2022 heeft het hoogheemraadschap aangegeven geen opmerkingen te hebben. Alle watergerelateerde aspecten zijn goed verwoord.
- Gasunie: geen reactie ontvangen.
- Kaag en Braassem: geen reactie ontvangen.
- Stedin: geen reactie ontvangen.
- Liander: geen reactie ontvangen.

3. REACTIE PROVINCIE

De reactie van de provincie is hieronder samengevat weergegeven en wordt daarna van een reactie voorzien. Samenvattend luidt de reactie als volgt:

1. Ladder voor duurzame verstedelijking
 - a. De voorgestelde woningbouwontwikkeling is nog niet regionaal afgestemd. Dit dient voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog te gebeuren.
 - b. Het voorgestelde programma voldoet in principe aan artikel 6.10 lid 2 van de Omgevingsverordening. Verzocht wordt te onderzoeken in hoeverre het voorgestelde programma meer sociale huurwoningen opgenomen kunnen worden (meer dan de nu voorgestelde 25%).
 - c. Ten aanzien van het percentage woningen voor middeninkomers verzoeken we om minimaal te voldoen aan de richtlijn van 20% uit de Regionale Woonagenda. Ook hiervoor wordt verzocht te onderzoeken of een hoger percentage mogelijk is.

- d. Voor wat betreft parkeren wordt gewezen op artikel 6.10b van de Omgevingsverordening die toeziet op een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per sociale huurwoning. De gemeente kan hier van afwijken indien de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld
- e. Gewezen wordt op artikel 6.10d van de Omgevingsverordening die toeziet op de gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling voor de bereikbaarheid. Een en ander zou moeten blijken uit een verkeersanalyse. Het verzoek is om bij de uitvoering van de verkeersanalyse rekening te houden met hetgeen in artikel 6.10d is opgenomen.

De reactie luidt als volgt:

1. Ladder voor duurzame verstedelijking

- a. Het plan Kop West is op 19 mei 2022 besproken in het regionale afstemmingsoverleg. Tijdens dit overleg is besloten het plan op te nemen in het regionale woningbouwprogramma. Het plan maakt daarmee onderdeel uit van de regionale woningbouwprogrammering. Dit is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- b. Voor de ontwikkeling is in dit specifieke geval in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat wordt voorzien in minimaal 25% sociale huurwoningen. Het percentage van 25% sociale huurwoningen wordt vastgelegd in de planregels van dit bestemmingsplan. Het percentage van 25% sociale huur komt overeen met de actuele regionale afspraken en is ook opgenomen in de gemeentelijke woonvisie die begin 2022 is vastgesteld.
- c. Voor de overige (niet-sociale huur)woningen is – in lijn met de beleidsmatige uitgangspunten en de door de gemeente te onderscheiden categorieën woningen - anterieur vastgelegd dat het aantal goedkope middendure en dure middendure woningen tenminste 20% bedraagt (dit betreft zowel koop- als huurwoningen). Van deze 20% middendure woningen zal de initiatiefnemer tenminste de helft van dit genoemde percentage realiseren als zijnde goedkope middendure woningen. Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst was de gemeentelijke eis van 10% voor middeninkomens van toepassing en daar wordt aan voldaan. De ontwikkelaar was bereid vooruitlopend op de nieuwe woonvisie aan het uitgangspunt van deze visie tegemoet te komen. De ambitie van initiatiefnemer is zelfs om totaal 30% middendure woningen te realiseren. In het kader van de anterieure overeenkomst zijn ten aanzien van de te onderscheiden categorieën en daarbij behorende prijsklassen echter andere uitgangspunten gehanteerd dan waar in de woonvisie vanuit wordt gegaan. Tevens is geen percentage voor koopwoningen vastgelegd. Wel wordt met de beoogde invulling aangesloten bij de ambities zoals ze geformuleerd zijn in de huidige regionale woonagenda, minimaal 20% van de woningen betreft immers middendure woningen en gestreefd wordt naar 30%. Overigens is Kop West een van de woningbouwprojecten op de planlijst met 'oude normen' die vanwege eerdere afspraken nog niet onder de normen van de nieuwe gemeentelijke woonvisie vallen.
- d. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbrak een verwijzing naar artikel 6.10b. Volledigheidshalve wordt dit artikel alsnog opgenomen. Aangezien de gemeente Alphen aan den Rijn parkeerbeleid heeft vastgesteld waarin voor sociale huurwoningen specifieke parkeernormen zijn opgenomen (de parkeernorm is afhankelijk van het oppervlakte van de woningen) wordt aan het betreffende artikel uit de Omgevingsverordening voldaan.

- e. Inmiddels is de verkeersanalyse beschikbaar en wordt daarin, conform artikel 6.10d ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

2. Compensatie bedrijventerrein

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt nog onvoldoende op welke wijze het verlies aan hectares bedrijventerrein wordt gecompenseerd. Volgens het vigerende bestemmingsplan is op de locatie van Kop West maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Het gaat om een terrein van circa 3 hectare. Onduidelijk is nog hoeveel hectares bedrijventerrein met milieucategorie 3.2 er verdwijnen als gevolg van het plan. De hectares die verdwijnen moeten planologisch gecompenseerd worden volgens artikel 6.12 lid 4 van de Omgevingsverordening. In het ambtelijk overleg is aangegeven dat de planologische compensatie zal plaatsvinden op het bedrijventerrein Hoogewaard. Uit een nadere toelichting op de planologische compensatie zal moeten blijken of het aantal te compenseren hectares met bijbehorende milieucategorie passen binnen de nog beschikbare hectares op Hoogewaard. Ook dient u inzichtelijk te maken dat de toegestane milieucategorieën van de omliggende bedrijvigheid niet door de woningbouw worden beperkt

De reactie (en daarmee de gevraagde nadere toelichting) luidt als volgt:

Eerst wordt ingegaan op het toetsingskader en de context in relatie tot de provinciale bedrijventerreinenstrategie. Vervolgens wordt de beoordeling uiteengezet, waarbij wordt ingegaan op de wijze van compenseren. Tot slot wordt de relatie tot omliggende bedrijvigheid toegelicht.

Toetsingskader en context

In de omgevingsverordening is in artikel 6.12 het volgende opgenomen:

4. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.*
5. *Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven, indien:*
 - a. *het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft; of*
 - b. *regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.*

De ontwikkeling van Kop West betreft een niet-watergebonden bedrijventerrein maar kent wel een oppervlakte van meer dan 1 hectare. Daarom kan geen gebruik gemaakt worden van de uitzondering zoals bepaald in lid 5 sub a.

De wijze waarop de compensatieopgave moet worden bepaald is niet gespecificeerd. In de provinciale bedrijventerreinenstrategie 2020 is opgemerkt dat nagedacht is over aanpassing van de compensatieregeling. Reden hiervoor is onder andere onduidelijkheid over de regels en de constatering dat deze (planologische) compensatieregeling soms haar doel voorbij schiet. Voorstel is een andere manier van compenseren, waarbij het doel is om vraag en aanbod in balans te krijgen of te houden. Daarbij wordt primair ingezet op beter benutten, herstructureren en de kwalitatieve (toekomst) potentie van bestaande bedrijventerreinen. Compensatie van vierkante meters bedrijventerrein op basis van huidig gebruik (feitelijk gebruik) in plaats van planologische mogelijkheden kan dan ook, onder voorwaarden, worden toegestaan.

Daarnaast is in dezelfde strategie beschreven dat het uitgangspunt bij de inzet van de instrumenten op gavegericht is; waardoor maatwerk belangrijk is. Bij het ene plan, locatie of regio ligt de provinciale inzet binnen de invloedssfeer van de eerste beleidslijn (vraag en aanbod in balans); terwijl op een andere locatie meer inzet rondom verduurzaming noodzakelijk is. De keuze welk instrument wordt ingezet hangt af van noodzaak, urgentie en kansen; zowel fysieke kansen als kansen die bij ondernemers spelen. Lokaal maatwerk, uitbreiding en solitaire bedrijvigheid is mogelijk als dit past binnen provinciaal Omgevingsbeleid. De actualisatie van de vraagruiming in combinatie met de regionale bedrijventerreinvisies (zie paragraaf 4.3.4) zal een up-to-date beeld geven van de marktvraag. Over ontwikkelingen die buiten provinciaal beleid vallen, gaat Provincie met betrokken partijen in gesprek.

Beoordeling

Compensatie bedrijventerrein

Op dit moment is Kop West ingevuld met een lagere milieucategorie dan maximaal toegestaan en ligt het terrein deels braak (feitelijke situatie). Op basis van het geldende bestemmingsplan wordt op de projectlocatie echter bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2 toegestaan (planologische situatie). Het plangebied (zie onderstaande afbeelding) heeft een totaal oppervlakte van circa 3 hectare waarvan het huidige bouwvlak circa 2,2 hectare omvat. De maximale bouwhoogte bedraagt respectievelijk 15 en 20 meter. In onderstaande afbeelding is ook het bouwvlak van de toekomstige bedrijvigheid opgenomen, zoals thans is beoogd in het ontwerpbestemmingsplan (de begrenzing is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan voor Kop West). In de toekomstige situatie wordt bedrijvigheid t/m milieucategorie 3.2 toegestaan over een bouwvlak van circa 4.400 m². De maximaal toegestane bouwhoogte is in de toekomstige situatie verdeeld over drie maatvoeringsvlakken en bedraagt 14, 26 en 30 meter. De bouwvlakken in zowel de huidige als toekomstige situatie zijn ter illustratie in onderstaande figuur weergegeven.

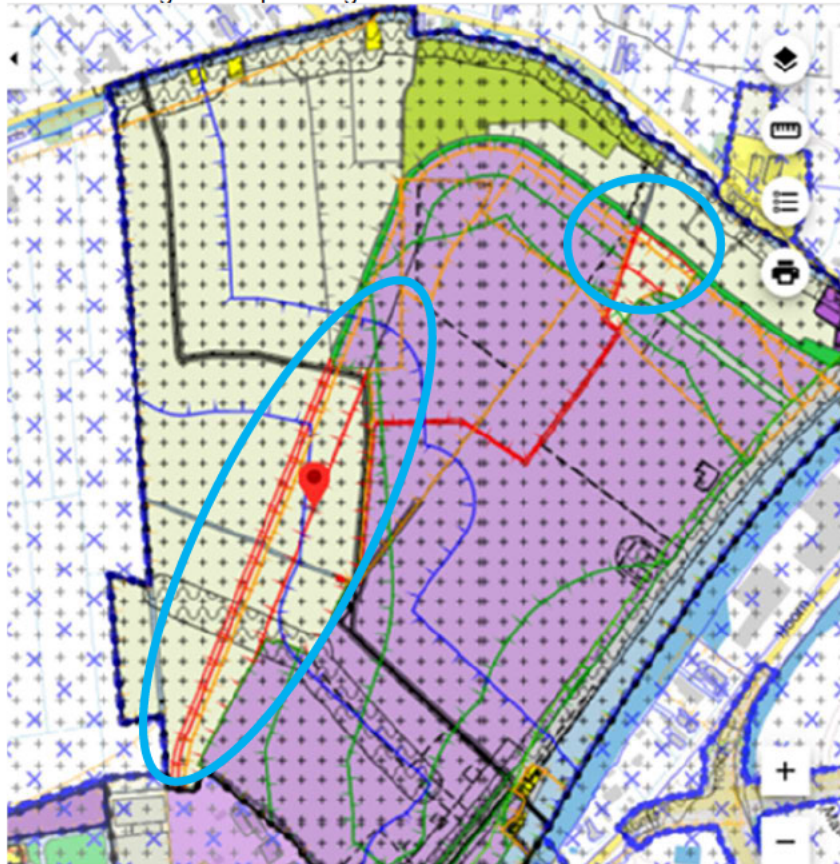


In de beoogde situatie wordt in de planregels van het bestemmingsplan in totaal maximaal 15.000 m² bvo aan bedrijvigheid toegestaan. Een deel hiervan zal worden ingevuld door activiteiten met een lagere milieucategorie dan 3.2. In de huidige situatie is dit overigens reeds ook het geval. Het gaat immers om activiteiten *tot en met* milieucategorie 3.2, waarmee niet wordt uitgesloten dat activiteiten met bijvoorbeeld een milieucategorie 1, 2 en 3.1 zich hier kunnen vestigen. Zoals reeds toegelicht, is dat in de huidige feitelijke situatie ook het geval.

Zoals in de Bedrijventerreinenstrategie Gemeente Alphen aan den Rijn (d.d. 11 november 2021) is benoemd (pagina 42), is ter plaatse van Hoogewaard ruimte voor ondernemingen in de hogere milieucategorieën (maximaal categorieën 3.2 en 4.1). Voor het huidige bedrijventerrein Hoogewaard geldt grotendeels reeds een bestemming 'Bedrijventerrein' waarbinnen deels categorie 3.2, deels 4.1 en deels 4.2 toegestaan is. De in bestemmingsplan Hoogewaard opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Bedrijventerrein' zal bedrijfsactiviteiten met minimaal categorie 3.2 toestaan. Vanuit de Omgevingsdienst is aangegeven dat milieutechnisch deels ruimte is voor activiteiten met een milieucategorie 3.2 en deels ruimte voor activiteiten met een milieucategorie 4.1 is binnen het gebied dat de wijzigingsbevoegdheid beslaat.

Ter plaatse van Hoogewaard kan ruim 4 hectare aan het bedrijventerrein worden toegevoegd door gebruik te maken van de twee in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, zie ook onderstaande uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1' geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter en ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2' geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter. Daarmee is de bouwhoogte vergelijkbaar als

in de thans vigerende planologische situatie.



Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is voorgesorteerd op de mogelijkheid dat het college een wijzigingsplan kan vaststellen waarmee bedrijvigheid ter plaatse wordt toegestaan. Door de gemeente zal een wijzigingsplan worden voorbereid. Gezien het oppervlakte waarvoor een wijzigingsbevoegdheid (ruim 4 hectare) is opgenomen en gelet op de toegestane bouwhoogtes, kan hiermee ruimschoots worden voorzien in de compensatieopgave als gevolg van de realisatie van Kop West.

Omliggende bedrijvigheid

Ten aanzien van de omliggende bedrijvigheid wordt opgemerkt dat de beoogde woningen niet aan alle richtafstanden behorend bij de planologisch toegestane activiteiten wordt voldaan. Het is echter mogelijk om gemotiveerd van de richtafstanden af te wijken. Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.7 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan) volgt dat de vergunde bedrijfsvoering van de omliggende bedrijvigheid niet wordt beperkt door de ontwikkeling van Kop West. Met omliggende bedrijven is gesproken over hun huidige bedrijfsvoering alsmede eventuele toekomstplannen. De huidige toekomstplannen van de bedrijven worden niet belemmerd door het plan. Aangezien sprake is van bedrijvigheid in gebouwen en in pandig bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend met een hogere milieucategorie, zullen activiteiten die planologisch zijn toegestaan in de meeste gevallen als nog kunnen worden uitgeoefend. Daarnaast worden specifiek de volgende maatregelen getroffen:

- Er wordt een bufferzone ingebouwd, zodat de nieuwe woningen zo ver mogelijk van het bestaande industrieterrein worden gerealiseerd. Woningen zijn in deze bufferzone niet toegestaan. Dove gevels ter plaatse van de nieuwe woningen worden zoveel mogelijk voorkomen en worden daar waar nodig juist gerealiseerd (dit is in de planregels geborgd).

- Het plan voorziet in afschermende bebouwing; in de planregels is geborgd dat deze bebouwing of andere geluidswerende maatregel gerealiseerd moet worden voordat de nieuwe woningen in gebruik mogen worden genomen. Deze bebouwing bevindt zich aan de industriezijde. Deze bouwblokken worden zo gesloten mogelijk gebouwd. Ter plaatse van de woningen worden omsloten bouwblokken toegepast, zodat de woningen een voor industrie belaste en onbelaste zijde hebben.
 - De bouwblokken hebben zoveel als mogelijk woningen met een tweezijdige oriëntatie.
 - Door uit te gaan van de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt geluidruimte behouden voor toekomstige bedrijvigheid. Deze geluidbelasting treedt namelijk op dit moment niet overal op. Op bepaalde locaties is bijvoorbeeld sprake van 3 dB(A) ruimte. Op deze manier wordt rekening gehouden met eventuele uitbreiding van activiteiten. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor activiteiten in de insteekhaven.
- Geconcludeerd wordt dat ls gevolg compensatie vanwege de omliggende bedrijvigheid niet aan de orde is. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar paragraaf '5.2' bedrijven en milieuzonering in de toelichting van het bestemmingsplan.

6. Kantoren en detailhandel

Ten aanzien van kantoren en detailhandel merken we op dat deze onderwerpen passen binnen het betreffend provinciaal ruimtelijk beoordelingskader. Dit ter bevestiging van wat daarover is aangegeven in het overleg.

De reactie luidt als volgt:

Tijdens het overleg is besproken dat de regels ten aanzien van detailhandel worden aangepast en expliciet meubelbedrijven worden uitgesloten. Het artikel luid nu als volgt:

Detailhandel is toegestaan voor zover het betreft:

1. kleinschalige detailhandel bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties
2. ondergeschikte detailhandel:
 - a. in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf
 - b. bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming
3. kringloopwinkel;
4. volumineuze detailhandel is toegestaan met uitzondering van meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen, keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's én de volgende voorwaarden aan het nevenassortimenten worden gesteld:
 - ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en
 - het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment

Volumineuze detailhandel zoals bedoeld in sub 4 is toegestaan voor zover is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat.

4. REACTIE VEILIGHEIDSREGIO

De reactie van de Veiligheidsregio is hieronder samengevat weergegeven en wordt daarna van een reactie voorzien. Samenvattend luidt de reactie als volgt:

Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en / of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren, wordt het volgende geadviseerd:

- Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van een gebouwbrand zijn er bijzonderheden. Enkele gebouwen staan op circa 5 meter afstand van elkaar. Brandoverslag tussen de gevels van Bouwblok C en D (bij stralingswarmte van 10 kw/m² springen ruiten ook al) dient te worden voorkomen, dit geldt uiteraard ook bij inwendige gevelhoeken vanwege de kans op brandoverslag via de buitenlucht tussen de verschillende brandcompartimenten.
- De ingediende situatietekening van het plan is te summier en niet toereikend om een volledige advies over het gehele voorgenomen plan aan u uit te brengen. De situatietekening dient nog na aanpassing aan de hand van de voorgenoemde handreiking door ons te worden beoordeeld.
- Voor bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn er aandachtspunten benoemd in het advies.
- Bij eerdere planvorming hebben wij u geadviseerd te anticiperen op het Besluit bouwwerken en leefomgeving (ter vervanging van het Bouwbesluit 2012) en de daarin staande artikelen ten aanzien van stallingsgarages. Onder andere Artikel 4.86a (Oplaadpunten elektrische voertuigen) en Artikel 4.223a (Automatische brandblusinstallatie) zijn daarbij van belang. Ook bij het plan Kop West adviseren wij om vooruitlopend op het definitief in werking treden van het Bbl, gezien de risico's op branduitbreiding, de beheersbaarheid van brand en de kans op maatschappelijk ontwrichting, de voornoemde artikelen en daarin staande voorschriften van het Bbl toe te passen bij het realiseren van stallingsgarages.
- Een eventueel definitief advies over het voorgenomen plan kan pas door ons worden uitgebracht na ontvangst van uw adviesaanvraag over de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen met bijgevoegde volledige stukken waaronder de bijbehorende tekeningen.

Het advies richt zich op het optimaliseren van de veiligheidssituatie. Opgemerkt wordt dat niet alle geadviseerde maatregelen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, maar zijn bedoeld voor andere afdelingen binnen de gemeente. Deze maatregelen kunnen mogelijk binnen andere ruimtelijke plannen of door andere disciplines van de gemeente worden geborgd. De VRHM gaat ervan uit dat na de bestuurlijke afweging de overgenomen maatregelen bij de juiste afdeling(en) van de gemeente bekend worden gemaakt.

De reactie luidt als volgt:

De adviezen worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan, maar leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.