

Alphen aan den Rijn
Rijnhaven-Oost 2021

CHW BESTEMMINGSPLAN

Alphen aan den Rijn

Rijnhaven-Oost 2021

Chw bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0484.OPrijnhavenoost21-VA01

projectnummer:

048400.20201974

projectleider:

I. de Feijter

planstatus

datum:

10-06-2021

17-02-2022

status:

ontwerp

vast te stellen

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begripsbepalingen	7
Artikel 2	Doelstelling	8
Artikel 3	Beleidsregels	9
Hoofdstuk 2	Functies en Activiteiten	11
Artikel 4	Functie transformatie	11
Artikel 5	Functie wonen	18
Artikel 6	Emissienormen	23
Artikel 7	Maatwerkvoorschriften	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 8	Algemene wijzigingsregel	27
Artikel 9	Zorgplichtbepalingen	28
Artikel 10	Gedoogplichtbepalingen	29
Artikel 11	Gebodsbepalingen	30
Artikel 12	Verbodsbepalingen	31
Artikel 13	Kostenverhaal en locatie-eisen	36
Artikel 14	Monitoring	37
Artikel 15	Overgangsrecht	38
Artikel 16	Citeertitel	39
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Begrippen en wijze van meten	
Bijlage 2	Bestaande bedrijfswoningen	
Bijlage 3	Bestaande kantoren	

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	61
1.1	Inleiding en doel	61
1.2	Plangebied	62
1.3	Geldende planologische situatie en planvorm	63
1.4	Planvorm	63
1.5	Leeswijzer	63
Hoofdstuk 2	Beleidskader	65
2.1	Rijksbeleid	65
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	73
2.3	Gemeentelijk beleid	83
Hoofdstuk 3	Inventarisatie plangebied	91
3.1	Ruimtelijke structuur	91
3.2	Functionele structuur	92
3.3	Ontwikkelingen	93
Hoofdstuk 4	Stedenbouwkundige visie	95
4.1	Inleiding	95
4.2	Visie op gebruik	95
4.3	Visie functioneel	95
4.4	Visie ruimtelijk - stedenbouwkundig	96
4.5	Havenfront	98
4.6	Stedenbouwkundig plan Havenfront	101
Hoofdstuk 5	Milieu- en andere planologische aspecten	103
5.1	Bedrijvigheid	103
5.2	Bodem	112
5.3	Verkeer en parkeren	118
5.4	Geluid	125
5.5	Externe veiligheid	136
5.6	Luchtkwaliteit	140
5.7	Duurzaamheid	143
5.8	Archeologie	153
5.9	Ecologie	159
5.10	Mer-beoordeling	165
5.11	Geur	168
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	171
6.1	Beleidskader	171
6.2	Huidige Situatie	174
6.3	Toekomstige gewenste situatie	174

Hoofdstuk 7	Juridische en bestuurlijke aspecten	177
7.1	Algemeen	177
7.2	Gebiedsbeleid Rijnhaven Oost	177
7.3	Verbeelding	178
7.4	Systematiek/ opzet van het plan	178
7.5	Opbouw van de regels	180
7.6	Wijze van toetsen	186
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	189
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	191

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Kruispuntanalyse Foreestlaan - Hoorn
Bijlage 2	Quickscan Ecologie
Bijlage 3	Nader onderzoek vlermuizen
Bijlage 4	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 5	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 6	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 7	Resultaten onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 8	Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 10	Nota van beantwoording zienswijzen

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Bijlage 1 bij dit omgevingsplan bevat begrippen alsmede de wijze van meten voor de toepassing van dit omgevingsplan.

Artikel 2 Doelstelling

- a. Het omgevingsplan is met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:
 - 1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
 - 2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.
- b. De doelstelling van het omgevingsplan is om een transformatie naar een intensief stedelijk en duurzaam woon- werk- en recreatiegebied mogelijk te maken, waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving wordt bereikt en in stand wordt gehouden en het openbaar gebied een hoge sociale belevingswaarde kent.

Artikel 3 Beleidsregels

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning en de toets aan randvoorwaarden, is de uitleg van de in de redactie van de bepalingen opgenomen onderstreepte regels afhankelijk van de bij het omgevingsplan behorende beleidsregel 'Gebiedsbeleid Rijnhaven-Oost'.
- b. De beleidsregel 'Gebiedsbeleid Rijnhaven-Oost' kan na de vaststelling van dit plan wijzigen.

Hoofdstuk 2 Functies en Activiteiten

Artikel 4 Functie transformatie

4.1 Activiteiten

4.1.1 Toegestane activiteiten

Ter plaatse van de functie transformatie zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan overeenkomstig het besluitsubvlak op de verbeelding en overeenkomstig het bepaalde in de regels van dit omgevingsplan:

- wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijvigheid;
- het exploiteren van een bedrijf;
- het exploiteren van een winkel;
- het verlenen van diensten;
- het houden van een kantoor;
- het verrichten van maatschappelijke diensten;
- het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, recreatie en sport;
- het exploiteren van een horeca-inrichting;
- het verrichten van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- het houden van zelfstandige kleinschalige kantoren;
- watergerelateerde activiteiten;
- activiteiten die verband houden met de waterkeringen en het watersysteem;
- activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven;
- het aanleggen;
- het slopen;

en de daarbij behorende activiteiten.

4.1.2 Geluidgevoelige objecten

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'geluidzone' zijn in uitzondering op artikel 4.1.1 geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan.

4.1.3 Risicovolle inrichtingen

Een inrichting als bedoeld in artikel 2, eerste lid van het Bevi of waar activiteiten worden uitgevoerd waar het Vuurwerkbesluit op van toepassing is, is niet toegestaan.

4.1.4 Bouwactiviteit

Ter plaatse van de functie transformatie zijn tevens bouwactiviteiten toegestaan.

4.2 Vergunningsplicht

4.2.1 Omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit)

- a. Het is verboden om een activiteit als genoemd in artikel 4.1.1 te beginnen of te veranderen.

- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien sprake is van verandering van een activiteit en de verandering van de activiteit niet leidt tot een toename van de parkeerbehoefte, de activiteit niet geluids- of geurgevoelig is en de activiteit niet leidt tot een hogere geluids- of geurbelasting ter plaatse van gevoelige objecten. De randvoorwaarden zoals bedoeld in artikel 4.4 zijn van overeenkomstige toepassing op het veranderen van activiteiten.
- c. Met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld onder a.

4.2.2 Omgevingsvergunning (slopen)

- a. Het is verboden, nader te specificeren uitzonderingen daargelaten, om zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de op de verbeelding voor Waarde - Cultuurhistorie - Bouwwerken - Monumentaal en Waarde - Cultuurhistorie - Bouwwerken aangeduide gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen;
- b. Een omgevingsvergunning wordt, uitzonderingen in verband met zwaarwegende belangen daargelaten, uitsluitend verleend indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door de sloopactiviteiten dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind

4.2.3 Omgevingsvergunning (aanleggen)

- a. Het is verboden, nader te specificeren uitzonderingen daargelaten, op of in gronden op de verbeelding voor Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles en Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zzaamheden), zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, nader te specificeren werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.
- b. Een omgevingsvergunning wordt, uitzonderingen in verband met zwaarwegende belangen daargelaten, uitsluitend verleend indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door het uitvoeren van de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind.
- c. Het is verboden om op andere, dan onder sub a, bedoelde, gronden zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,5 meter en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m²:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden;
- d. Voor zover het betreft grondwerkzaamheden die plaatsvinden in provinciaal water, dient voorafgaand aan de werkzaamheden toestemming van de provinciaal vaarwegbeheerder te worden verkregen.

4.3 Randvoorwaarden vergunningplicht (bouwactiviteit)

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de regels zoals genoemd in artikel 4.4.

4.4 Randvoorwaarden vergunningplicht (omgevingsplanactiviteit)

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 wordt verleend, indien wordt voldaan aan de volgende regels, in samenhang met de besluitsubvlakken op de verbeelding:

a. Algemeen

Aangetoond dient te worden dat – ongeacht of er sprake is van het vestigen van een gevoelige of een hinderveroorzakende functie – er geen onaanvaardbare effecten zijn op/voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit ten aanzien van de volgende aspecten:

1. de bodemkwaliteit is voldoende geschikt voor de gewenste activiteit;
2. de luchtkwaliteit is voldoende geschikt voor de gewenste activiteit;
3. er wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien;
4. er wordt een aantoonbare bijdrage geleverd aan verbetering van duurzaamheid;
5. opslag van materialen op open terrein vóór de voorgevelrooilijn is niet toegestaan.
6. aantasting van beschermde soorten flora en fauna dient, eventueel door middel van het nemen van maatregelen, te worden voorkomen.

b. Wonen:

1. Het aantal woningen binnen de functie Transformatie bedraagt maximaal 1.303 en het maximaal aantal woningen binnen het plangebied maximaal 2.000.
2. Met het oog op het bereiken van een evenwichtige woningvoorraad dient te worden voorzien in een nader te specificeren percentage sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

c. Het exploiteren van een bedrijf:

Ondergeschikte activiteiten zijn toegestaan mits deze geen afbreuk doen aan het bedrijf als hoofdactiviteit, geen zelfstandig karakter krijgen en mits dit past in de doelstelling voor het betreffende deelgebied.

d. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Kleinschalige zelfstandige bedrijfsmatige activiteiten met een maximum bruto vloeroppervlakte van 250 m² zijn toegestaan.

e. Het exploiteren van een winkel:

1. Ondergeschikte detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen bij een productiebedrijf en/of ondergeschikte detailhandel aan een beroep aan huis of aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit op de hoofdactiviteit, is toegestaan.
2. Voor zover aangeduid op de verbeelding aangeduid is één nieuwe buurt- en gemakswinkel toegestaan in het gehele plangebied met een vloeroppervlak van maximaal 50 m² bvo.
3. Het bestaande bruto vloeroppervlak perifere niet-volumineuze detailhandel is toegestaan, te weten:
 - Detailhandelscentrum Baronie (8.320 m² bvo, deelgebied B);
 - Detailhandelsvestiging Van Foreestlaan 5 (1.980 m² bvo, deelgebied FZ);
 Een en ander zoals aangeduid op de verbeelding
4. Voor zover aangeduid op de verbeelding is één kringloopwinkel toegestaan met een vloeroppervlak van maximaal 650 m² bvo.
5. In afwijking van het bepaalde onder 3 is detailhandel toegestaan in Baroniehaven, voor zover aangeduid op de verbeelding, mits het bruto vloeroppervlak binnen Baronie en Baroniehaven gezamenlijk niet meer bedraagt dan 8.320 m² bvo.
6. Voor zover aangeduid op de verbeelding is niet-volumineuze watersportgebonden detailhandel toegestaan waarbij het bruto vloeroppervlak binnen het gehele plangebied niet meer bedraagt dan 200 m² bvo.
7. Voor zover aangeduid op de verbeelding is detailhandel in volumineuze goederen toegestaan waarbij het bruto vloeroppervlak van detailhandel in volumineuze goederen binnen het gehele

- plangebied niet meer bedraagt dan 14.930 m², waarvan niet meer dan 7.263 m² mag bestaan uit detailhandel in volumineuze woongoederen.
- f. Het verlenen van diensten:
Overlastgevende functies zijn niet toegestaan.
 - g. Het houden van een kantoor:
Bestaande zelfstandige kantoren (zoals opgenomen in bijlage 3) zijn toegestaan, nieuwe zelfstandige kantoren niet.
 - h. Zelfstandige kleinschalige kantoren
In afwijking van het bepaalde onder sub g zijn zelfstandige kleinschalige kantoren met een bruto vloeroppervlak van maximaal 250 m² bvo, toegestaan.
 - i. Het verrichten van maatschappelijke diensten:
Functies die onevenredige maatschappelijke overlast kunnen veroorzaken en daarmee een veilige en gezonde leefomgeving in de weg staan, zijn niet toegestaan.
 - j. Het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, recreatie en sport:
 1. Vermaakfuncties zijn toegestaan. Grootschalige functies en functies die overlast kunnen veroorzaken, zijn niet toegestaan.
 2. Een niet-grootschalige recreatiehaven is toegestaan in een direct aan het water gelegen deelgebied, mits dit gebruikt wordt voor recreatiedoeleinden niet zijnde verblijfsdoeleinden. Grootschalige functies en functies die overlast kunnen veroorzaken, zijn niet toegestaan. Het bepaalde onder sub l is van overeenkomstige toepassing.
 - k. Het exploiteren van een horeca-inrichting:
 1. Horeca is toegestaan tot en met categorie 2, waarbij per deelgebied de horeca is toegestaan die daar gezien de aard van dat deelgebied passend is.
 2. Het bruto vloeroppervlak van horeca in de Baronie bedraagt niet meer dan 1.000 m²;
 3. Het bruto vloeroppervlak van horeca in het gehele plangebied bedraagt niet meer dan 1.500 m² binnen het gehele plangebied, met een maximale oppervlakte van 500 m² per vestiging.
 - l. Watergerelateerde activiteiten die passen binnen de doelstellingen voor het gebied zijn toegestaan:
 1. Het aantal ligplaatsen in een recreatiehaven binnen het deelgebied Recreatiehaven bedraagt niet meer dan 90.
 2. Het aantal ligplaatsen in een recreatiehaven in Water, ter plaatse van de 'Randvoorwaarde-recreatiehaven' bedraagt niet meer dan 90.
 - m. Activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven:
Activiteiten verband houdende met verkeer en verblijven zijn toegestaan met dien verstande dat eventueel nieuw te realiseren verkeer- en verblijfgebied het niveau van een erf- en buurtontsluiting niet ontstijgt.
 - n. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven verplichte ruimtelijke verbindingen dient een ruimtelijke verbinding te worden gerealiseerd volgens een nader gespecificeerde uitwerking, indien wordt gebouwd ten behoeve van transformatie. Er mag niet worden gebouwd ter plaatse van de verplichte ruimtelijke verbindingen. De verbindingen dienen openbaar toegankelijk te zijn. Als wordt gebouwd ten behoeve van een bestaande functie dan geldt het voorgaande niet, tenzij sprake is van een significante uitbreiding.
 - o. Gebouwen mogen in de deelgebieden RO, FN, FZ, OZ, H, B, BH en RH uitsluitend worden gebouwd in de bouwvlakken.
 - p. Gebouwen op het water zijn uitsluitend toegestaan binnen de deelgebieden HN, HZ en RH.
 - q. Het bebouwingspercentage voor gebouwen binnen de deelgebieden HN en HZ bedraagt respectievelijk 10% en 5% waarbij geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de beleving en het weidse uitzicht op het water.
 - r. In afwijking van het bepaalde onder o is ter plaatse van het besluitsubvlak "uitbreiding bouwvlak" een overschrijding van het bouwvlak mogelijk, mits ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven facultatieve ruimtelijke verbinding, een ruimtelijke verbinding wordt gerealiseerd volgens een nader te specificeren uitwerking.
 - s. De Ground Space index (GSI) bedraagt niet meer dan aangegeven op de verbeelding, waarbij voor

- de berekening rekening wordt gehouden met een nadere specificatie.
- t. De Floor Space index (FSI) bedraagt niet meer dan aangegeven op de verbeelding, waarbij voor de berekening rekening wordt gehouden met een nadere specificatie.
 - u. In afwijking van het bepaalde onder t is een verhoging van de FSI –onder voorwaarden met betrekking tot transformatie, het realiseren van verplichte en facultatieve ruimtelijke verbindingen en klimaatadaptatie en biodiversiteit- mogelijk, waarbij de verhoging in geen geval meer bedraagt dan 1,5.
 - v. De bouwwijze van het bouwvolume (gesloten dan wel open bouwwijze) levert een bijdrage aan een compacte stedenbouwkundige structuur en een duurzaam stedelijk weefsel, waarin het bouwprogramma ruimtelijk vormgeeft aan een heldere begrenzing van het openbaar gebied en/of doorzicht geeft op het water.
 - w. De bouwhoogte is passend bij een stedelijke omgeving, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 1. voor gebouwen met als hoofdfunctie wonen of parkeren zijn maximaal 4 bouwlagen (incl. kap) toegestaan met een maximale bouwhoogte van 14 meter;
 2. voor de overige gebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen (incl. kap) toegestaan met een maximale bouwhoogte van 9 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van gebouwen op het water binnen deelgebied RH maximaal 7,5 meter bedraagt. Voor gebouwen op het water wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het waterpeil;
 3. Voor maximaal 35% van het totale - door de FSI bepaalde- bouwprogramma mag een groter aantal bouwlagen - onder nader te specificeren voorwaarden en afwijkingen- worden gerealiseerd, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval niet meer bedraagt dan 45 meter;
 4. Invulling van de maximale bouwhoogte zoals hiervoor bedoeld anders dan met een woonfunctie is bij uitzondering gemotiveerd toegestaan.
 - x. De maatvoering en positionering van bij activiteiten behorende gebouwde voorzieningen sluiten aan bij de stedenbouwkundige structuur, bouwhoogte, positionering en dichtheid van het bouwvolume.
 - y. Een hoofdgebouw wordt zodanig ontworpen en gebouwd dat het ten aanzien van de plinten kan voorzien in een duurzaam en flexibel gebruik.
 - z. Er wordt een hoogwaardige beeldkwaliteit bereikt bij het uiterlijk van de bebouwing in relatie tot het openbaar gebied, zodat een aantrekkelijk verblijfsgebied en een goede omgevingskwaliteit worden bereikt (sociale belevingswaarde).
 - aa. Nieuwe activiteiten (waaronder bouwen) garanderen een voldoende bezonningsniveau van bestaande woonactiviteiten op belendende percelen. Dit houdt in, dat - behoudens nader te specificeren uitzonderingen- bestaande woonfuncties tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag kennen, in de periode van 19 februari tot 21 oktober (8 maanden), gemeten ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van het hoofdwoonvertrek.
 - bb. Archeologische waarden worden niet onevenredig verstoord.
 - cc. Ter plaatse van de op de verbeelding voor Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles, Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden), Waarde - Cultuurhistorie - Bouwwerken - Monumentaal en Waarde - Cultuurhistorie - Bouwwerken aangewezen bouwwerken en gronden, dienen de cultuurhistorische waarden, behoudens nader te specificeren uitzonderingen, behouden te blijven.
 - dd. Het belang van waterkeringen is gewaarborgd.
 - ee. Het beheer van watersystemen is gewaarborgd.
 - ff. Er wordt in voldoende mate voorzien in watercompensatie.
 - gg. Het beheer en de bescherming van drinkwaterleidingen is gewaarborgd, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
 1. Werken en werkzaamheden binnen een straal van 4 meter van de leiding zijn uitsluitend toelaatbaar indien deze, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, niet strijdig zijn met de belangen van de leiding.
 2. Alvorens de werkzaamheden worden aangevangen dient hierover advies ingewonnen te

worden bij de betrokken leidingbeheerder.

- hh. Het belang van de op de verbeelding aangegeven straalpaden en straalverbindingen is gewaarborgd.
- ii. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone- tijdelijke beperkingen' is het gebruik van geluids- en/of geurgevoelige objecten uitsluitend toegestaan indien:
1. de bedrijfsactiviteiten van de Zand- en Grindhandel ter plaatse van de Energieweg 19 en het mengvoederbedrijf ter plaatse van de Energieweg 27-29 permanent zijn beëindigd; of
 2. de bedrijfsactiviteiten van de bedrijven aantoonbaar niet worden beperkt door de ingebruikname van de geluids- en/of geurgevoelige objecten en voornoemde bedrijfsactiviteiten aantoonbaar niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geluids- en/of geurgevoelige objecten.
- jj. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - gezoneerd industrieterrein' is een gezoneerd industrieterrein gelegen. In deze zone zijn geen geluidsgevoelige functies toegestaan tenzij wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder.
- kk. De geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Oude Rijn bedraagt ter plaatse van gronden met de aanduiding 'geluidzone-industrie' op enige gevel van een geluidsgevoelig object maximaal 55 dB(A). Voor zover sprake is van een geluidsbelasting op enige gevel van meer dan 55 dB(A) dient het geluidgevoelige object te beschikken over een geluidsluwe buitenruimte en een geluidsluwe gevel waar het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.
- ll. De geluidbelasting vanwege wegverkeer op enige gevel van een geluidgevoelige activiteit bedraagt niet meer dan 48 dB, of de maximale waarde zoals die op de verbeelding is aangegeven:
- Voor 'Rijnoever' ten gevolge van het wegverkeer op de Hoorn: 63 dB.
Waarbij aan de wegzijde (Hoorn) sprake dient te zijn van een dove gevel.
 - Voor 'Rijnoever' ten gevolge van het wegverkeer op de Van Foreestlaan: 56 dB;
 - Voor 'Haven-Noord' ten gevolge van het wegverkeer op de Hoorn: 57 dB;
 - Voor 'Van Foreestlaan-Noord 1' ten gevolge van het wegverkeer op de Van Foreestlaan: 59 dB;
 - Voor 'Van Foreestlaan-Noord 1' ten gevolge van het wegverkeer op de Hoorn: 59 dB;
 - Voor 'Van Foreestlaan-Noord 1' ten gevolge van het wegverkeer op de Energieweg: 60 dB;
 - Voor 'Van Foreestlaan-Zuid' ten gevolge van het wegverkeer op de Energieweg: 58 dB;
 - Voor 'Van Foreestlaan-Zuid' ten gevolge van het wegverkeer op de Nijverheidsweg: 50 dB;
 - Voor 'Van Foreestlaan-Zuid' ten gevolge van het wegverkeer op de Van Foreestlaan: 57 dB;
 - Voor 'Oever-Zuid' ten gevolge van het wegverkeer op de Nijverheidsweg: 50 dB;
 - Voor 'Oever-Zuid' ten gevolge van het wegverkeer op de Rijnhavenkade: 55 dB;
 - Voor 'Oever-Zuid ' ten gevolge van het wegverkeer op de Energieweg: 50 dB;
 - Voor 'Oever-Zuid ' ten gevolge van het wegverkeer op de Moerbeilaan: 49 dB;
 - Voor 'Oever-Zuid' ten gevolge van het wegverkeer op de Foreestlaan: 57 dB;
 - Voor 'Harmonie' ten gevolge van het wegverkeer op de Van Foreestlaan: 57dB;
 - Voor 'Harmonie' ten gevolge van het wegverkeer op de Prinses Margrietlaan: 55 dB;
 - Voor 'Baroniehaven' ten gevolge van het wegverkeer op de Moerbeilaan: 61 dB;
 - Voor 'Baronie' ten gevolge van het wegverkeer op de Moerbeilaan: 60 dB;
 - Voor 'Baronie' ten gevolge van het wegverkeer op de Prinses Beatrixlaan: 56 dB;
 - Voor 'Baronie' ten gevolge van het wegverkeer op de Prinses Margrietlaan: 61 dB;
- Hierbij geldt dat voor zover sprake is van een geluidsbelasting op enige gevel van meer dan 53 dB dient het geluidgevoelige object te beschikken over een geluidsluwe buitenruimte en een geluidsluwe gevel waar het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten hoogste 48 dB etmaalwaarde bedraagt.
- mm. In uitzondering op het bepaalde in artikel 4.1.2 kunnen geluidsgevoelige objecten binnen het besluitsubvlak 'geluidzone' worden gerealiseerd als:
1. de inrichting die verantwoordelijk is voor de betreffende contour gesaneerd is;
 2. uit nader onderzoek is gebleken dat de inrichting die de betreffende contour veroorzaakte

- buiten werking is gesteld;
3. uit nader onderzoek is gebleken dat de wijze waarop de betreffende inrichting in werking is zodanig is gewijzigd, dat daardoor de geluidcontour feitelijk niet meer over het geprojecteerde geluidgevoelige object valt; of
 4. uit nader onderzoek is gebleken dat het geluidgevoelige object zodanig kan worden gerealiseerd, dat aan de in artikel 6.1 genoemde normen wordt voldaan, of de wettelijke grenswaarden voor geluid niet van toepassing zijn en het geluidgevoelige object beschikt over een geluidsluwe buitenruimte en een geluidsluwe gevel waar het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.
- nn. De binnenwaarde bedraagt niet meer dan 35 dB(A) als er sprake is van cumulatie van wegverkeer, geluid van activiteiten en geluid van industrieterrein Oude Rijn.
- oo. De activiteit maakt geen onevenredige inbreuk op het bereiken van de doelstelling als bedoeld in artikel 2.

Artikel 5 Functie wonen

5.1 Activiteiten

5.1.1 Toegestane activiteiten

Ter plaatse van de functie wonen zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan overeenkomstig het besluitsubvlak op de verbeelding en overeenkomstig het bepaalde in de regels van dit omgevingsplan:

- wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijvigheid;
- het exploiteren van een winkel, voor zover in het gebiedsbeleid, aangegeven;
- het verlenen van diensten;
- het verrichten van maatschappelijke diensten;
- het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, recreatie en sport;
- het exploiteren van een horeca-inrichting;
- het verrichten van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- het houden van zelfstandige kleinschalige kantoren;
- watgerelateerde activiteiten;
- activiteiten die verband houden met de waterkeringen en het watersysteem;
- activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, met dien verstande dat nieuw te realiseren verkeer- en verblijfgebied het niveau van een erf- en buurtontsluiting niet ontstijgt;
- het aanleggen;
- het slopen;

en de daarbij behorende activiteiten.

5.1.2 Geluidgevoelige objecten

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'geluidzone' zijn in uitzondering op artikel 5.1.1 geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan.

5.1.3 Bouwactiviteit

Ter plaatse van de functie Wonen zijn tevens bouwactiviteiten toegestaan.

5.2 Vergunningplicht

5.2.1 Omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit)

- a. Het is verboden om een activiteit als genoemd in artikel 5.1.1 te beginnen of te veranderen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien sprake is van verandering van een activiteit en de verandering van de activiteit niet leidt tot een toename van de parkeerbehoefte, de activiteit niet geluids- of geurgevoelig is en de activiteit niet leidt tot een hogere geluids- of geurbelasting ter plaatse van gevoelige objecten. De randvoorwaarden zoals bedoeld in artikel 5.4 zijn van overeenkomstige toepassing op het veranderen van activiteiten.
- c. Met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld onder a.

5.2.2 Omgevingsvergunning (aanleggen)

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,5 meter en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m²:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, en/of telecommunicatieleidingen en

- daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- 4. het verlagen van het waterpeil;
- 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- 6. het heien van palen en slaan van damwanden;

5.3 Randvoorwaarden vergunningplicht (bouwactiviteit)

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de regels zoals genoemd in artikel 5.4.

5.4 Randvoorwaarden vergunningplicht (omgevingsplanactiviteit)

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 wordt verleend, indien wordt voldaan aan de volgende regels, in samenhang met de besluitsubvlakken op de verbeelding:

- a. Wonen:
 - 1. Het aantal woningen binnen het plangebied bedraagt maximaal 2.000.
 - 2. Het aantal woningen is in overeenstemming met de toegekende subsidieaanvraag Woningbouwimpuls;
 - 3. Met het oog op het bereiken van een evenwichtige woningvoorraad dient te worden voorzien in een nader te specificeren percentage sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.
 - 4. Wonen is uitsluitend toegestaan in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen, niet zijnde vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen.
- b. Het exploiteren van een winkel:
 - 1. Ondergeschikte detailhandel aan een beroep aan huis of aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit op de hoofdactiviteit, is toegestaan.
 - 2. Voor zover aangeduid op de verbeelding bedraagt het aantal buurt- en gemakswinkels binnen het gehele plangebied niet meer dan 1, waarbij het bruto vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50 m².
 - 3. Voor zover aangeduid op de verbeelding is niet-volumineuze watersportgebonden detailhandel toegestaan waarbij het bruto vloeroppervlak binnen het gehele plangebied niet meer bedraagt dan 200 m² bvo.
 - 4. Voor zover aangeduid op de verbeelding is detailhandel in volumineuze goederen toegestaan waarbij het bruto vloeroppervlak van detailhandel in volumineuze goederen binnen het gehele plangebied niet meer bedraagt dan 14.930 m², waarvan niet meer dan 7.263 m² mag bestaan uit detailhandel in volumineuze woongoederen.
- c. Het verlenen van diensten:
 - Overlastgevende functies zijn niet toegestaan.
- d. Het houden van een kantoor:
 - Kantoren zijn niet toegestaan.
- e. Zelfstandige kleinschalige kantoren
 - In afwijking van het bepaalde onder sub d zijn zelfstandige kleinschalige kantoren met een brutovloeroppervlak van ten hoogste 250 m², uitsluitend gecombineerd met wonen op de verdieping, toegestaan.
- f. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
 - Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een maximum brutovloeroppervlakte van 250 m² zijn toegestaan, uitsluitend gecombineerd met wonen op de verdieping.
- g. Het verrichten van maatschappelijke diensten:
 - Functies die onevenredige maatschappelijke overlast kunnen veroorzaken en daarmee een veilige en gezonde leefomgeving in de weg staan, zijn niet toegestaan.

- h. Het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, recreatie en sport: Vermaakfuncties zijn toegestaan. Grootschalige functies en functies die overlast kunnen veroorzaken, zijn niet toegestaan.
- i. Het exploiteren van een horeca-inrichting:
 - 1. Horeca is toegestaan tot en met categorie 2.
 - 2. Het bruto vloeroppervlak van horeca bedraagt in het gehele plangebied niet meer dan 1.500 m², met een maximale oppervlakte van 500 m² per vestiging.
- j. Activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven:
Activiteiten verband houdende met verkeer en verblijven zijn toegestaan met dien verstande dat eventueel nieuw te realiseren verkeer- en verblijfgebied het niveau van een erf- en buurtontsluiting niet ontstijgt.
- k. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in de bouwvlakken.
- l. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven verplichte ruimtelijke verbindingen dient een ruimtelijke verbinding te worden gerealiseerd volgens een nader gespecificeerde uitwerking, indien wordt gebouwd ten behoeve van transformatie. Er mag niet worden gebouwd ter plaatse van de verplichte ruimtelijke verbindingen. De verbindingen dienen openbaar toegankelijk te zijn. Als wordt gebouwd ten behoeve van een bestaande functie dan geldt het voorgaande niet, tenzij sprake is van een significante uitbreiding.
- m. In afwijking van het bepaalde onder k is ter plaatse van het besluitsubvlak "uitbreiding bouwvlak" een overschrijding van het bouwvlak mogelijk, mits ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven ruimtelijke verbinding, een ruimtelijke verbinding wordt gerealiseerd volgens een nader te specificeren uitwerking.
- n. De Ground Space index (GSI) bedraagt niet meer dan aangegeven op de verbeelding, waarbij voor de berekening rekening wordt gehouden met een nadere specificatie.
- o. De Floor Space index (FSI) bedraagt niet meer dan aangegeven op de verbeelding, waarbij voor de berekening rekening wordt gehouden met een nadere specificatie.
- p. In afwijking van het bepaalde onder o is een verhoging van de FSI –onder voorwaarden met betrekking tot het realiseren van verplichte en facultatieve ruimtelijke verbindingen en klimaatadaptatie en biodiversiteit- mogelijk, waarbij de verhoging in geen geval meer bedraagt dan 1.
- q. De bouwwijze van het bouwvolume (gesloten dan wel open bouwwijze) levert een bijdrage aan een compacte stedenbouwkundige structuur en een duurzaam stedelijk weefsel, waarin het bouwprogramma ruimtelijk vormgeeft aan een heldere begrenzing van het openbaar gebied.
- r. De bouwhoogte is passend bij een stedelijke omgeving, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - 1. voor gebouwen met als hoofdfunctie wonen of parkeren zijn maximaal 4 bouwlagen (incl. kap) toegestaan met een maximale bouwhoogte van 14 meter;
 - 2. voor de overige gebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen (incl. kap) toegestaan met een maximale bouwhoogte van 9 meter.
 - 3. Voor maximaal 35% van het totale - door de FSI bepaalde- bouwprogramma mag een groter aantal bouwlagen - onder nader te specificeren voorwaarden en afwijkingen- worden gerealiseerd, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval niet meer bedraagt dan 45 meter;
 - 4. Invulling van de maximale bouwhoogte zoals hiervoor bedoeld anders dan met een woonfunctie is bij uitzondering gemotiveerd toegestaan.
- s. De maatvoering en positionering van bij activiteiten behorende gebouwde voorzieningen sluiten aan bij de stedenbouwkundige structuur, bouwhoogte, positionering en dichtheid van het bouwvolume.
- t. Een hoofdgebouw wordt zodanig ontworpen en gebouwd dat het ten aanzien van de plinten en de op de verbeelding aangeduide beeldbepalende panden kan voorzien in een duurzaam en flexibel gebruik.

- u. Er wordt een hoogwaardige beeldkwaliteit bereikt bij het uiterlijk van de bebouwing in relatie tot het openbaar gebied, zodat een aantrekkelijk verblijfsgebied en een goede omgevingskwaliteit worden bereikt (sociale belevingswaarde).
- v. Nieuwe activiteiten (waaronder bouwen) garanderen een voldoende bezonningsniveau van bestaande woonactiviteiten op belendende percelen. Dit houdt in, dat - behoudens nader te specificeren uitzonderingen- bestaande woonfuncties tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag kennen, in de periode van 19 februari tot 21 oktober (8 maanden), gemeten ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van het hoofdwoonvertrek.
- w. Archeologische waarden worden niet onevenredig verstoord.
- x. Het belang van waterkeringen is gewaarborgd.
- y. Het beheer van watersystemen is gewaarborgd.
- z. Er wordt in voldoende mate voorzien in watercompensatie.
- aa. Het belang van de op de verbeelding aangegeven straalpaden en straalverbindingen is gewaarborgd.
- bb. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid.
- cc. Er wordt een aantoonbare bijdrage geleverd aan verbetering van duurzaamheid.
- dd. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone- tijdelijke beperkingen' is het gebruik van geluids- en/of geurgevoelige objecten uitsluitend toegestaan indien:
 1. de bedrijfsactiviteiten van de Zand- en Grindhandel ter plaatse van de Energieweg 19 en het mengvoederbedrijf ter plaatse van de Energieweg 27-29 permanent zijn beëindigd; of
 2. de bedrijfsactiviteiten van de bedrijven aantoonbaar niet worden beperkt door de ingebruikname van de geluids- en/of geurgevoelige objecten en voornoemde bedrijfsactiviteiten aantoonbaar niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geluids- en/of geurgevoelige objecten.
- ee. De geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Oude Rijn bedraagt ter plaatse van gronden met de aanduiding 'geluidzone-industrie' op enige gevel van een geluidsgevoelig object maximaal 55 dB(A). Voor zover sprake is van een geluidsbelasting op enige gevel van meer dan 55 dB(A) dient het geluidgevoelige object te beschikken over een geluidsluwe buitenruimte en een geluidsluwe gevel waar het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.
- ff. De geluidbelasting vanwege wegverkeer op enige gevel van een geluidgevoelige activiteit bedraagt niet meer dan 48 dB, of de maximale waarde zoals die op de verbeelding is aangeven:
 - Voor 'Havenfront 1' ten gevolge van het wegverkeer op de Energieweg: 60 dB;
 - Voor 'Havenfront 1' ten gevolge van het wegverkeer op de Hoorn: 57 dB;
 - Voor 'Havenfront 1' ten gevolge van het wegverkeer op de Van Foreestlaan: 49 dB;
 - Voor 'Havenfront 2' ten gevolge van het wegverkeer op de Energieweg: 61 dB;
 - Voor 'Havenfront 2' ten gevolge van het wegverkeer op de Hoorn: 49 dB;
 - Voor 'Havenfront 3' ten gevolge van het wegverkeer op de Van Foreestlaan: 49 dB;
 - Voor 'Havenfront 3' ten gevolge van het wegverkeer op de Hoorn: 57 dB;
 - Voor 'Havenfront 3' ten gevolge van het wegverkeer op de Energieweg 60 dB;
 - Voor 'Havenfront 4' ten gevolge van het wegverkeer op de Van Foreestlaan: 57 dB;
 - Voor 'Havenfront 4' ten gevolge van het wegverkeer op de Energieweg: 60 dB;
 - Voor 'Havenfront 4' ten gevolge van het wegverkeer op de Hoorn: 50 dB;
 - Voor 'Havenfront 5' ten gevolge van het wegverkeer op de Energieweg: 59 dB;
 Hierbij geldt dat voor zover sprake is van een geluidsbelasting op enige gevel van meer dan 53 dB dient het geluidgevoelige object te beschikken over een geluidsluwe buitenruimte en een geluidsluwe gevel waar het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten hoogste 48 dB etmaalwaarde bedraagt.
- gg. In uitzondering op het bepaalde in artikel 5.1.2 kunnen geluidsgevoelige objecten binnen het besluitsubvlak 'geluidzone' worden gerealiseerd als:
 1. de inrichting die verantwoordelijk is voor de betreffende contour gesaneerd is;
 2. uit nader onderzoek is gebleken dat de inrichting die de betreffende contour veroorzaakte

- buiten werking is gesteld;
3. uit nader onderzoek is gebleken dat de wijze waarop de betreffende inrichting in werking is zodanig is gewijzigd, dat daardoor de geluidcontour feitelijk niet meer over het geprojecteerde geluidgevoelige object valt; of
 4. uit nader onderzoek is gebleken dat het geluidgevoelige object zodanig kan worden gerealiseerd, dat aan de in artikel 6.1 genoemde normen wordt voldaan, of de wettelijke grenswaarden voor geluid niet van toepassing zijn en het geluidgevoelige object beschikt over een geluidsluwe buitenruimte en een geluidsluwe gevel waar het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.
- hh. De binnenwaarde van een geluidsgevoelig object bedraagt niet meer dan 35 dB(A) als er sprake is van cumulatie van wegverkeer, geluid van activiteiten en geluid van industrieterrein Oude Rijn.
- ii. De activiteit maakt geen onevenredige inbreuk op het bereiken van de doelstelling als bedoeld in artikel 2.

Artikel 6 Emissienormen

Degene die de activiteit verricht, voldoet aan de volgende regels:

6.1 Geluid

- a. Het geluidsniveau veroorzaakt door activiteiten bedraagt niet meer dan:

Dagdeel	07:00-19:00	19:00-23:00	23:00-07:00
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ter plaatse van de perceelgrens	60 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)
Maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) ter plaatse van de perceelgrens	80 dB(A)	75 dB(A)	70 dB(A)
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) ter plaatse van geluidsgevoelige gebouwen	75 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)

- b. Ongeacht het geluidsniveau op de gevel geldt in verblijfsruimten van geluidsgevoelige gebouwen:

Dagdeel	07:00-19:00	19:00-23:00	23:00-07:00
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidsniveau (L_{Amax})	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- c. De onder a en b gestelde voorschriften en waarden vervangen de waarden uit afdeling 2.8 Geluidhinder van het Activiteitenbesluit. De overige voorschriften en artikelen uit 2.8 blijven van kracht. Bovenstaande waarden zijn niet van toepassing op Bestaande bedrijfswoningen. Voor die woningen wordt de huidige geluidbelasting gehandhaafd, tenzij er een nieuwe bedrijfsactiviteit invloed heeft op deze bestaande woningen. Dan wordt voor het geluidsniveau op de gevel getoetst aan het bovenstaande en voor het binnenniveau getoetst aan het heersende binnenniveau.
- d. In afwijking van het onder a en b bepaalde bedraagt het geluidsniveau veroorzaakt door onderstaande bestaande bedrijven op enig punt op (de aangegeven zijde van) de perceelgrens niet meer dan:

Inrichting	Adres	Zijde	07:00-19:00	19:00-23:00	23:00-07:00
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ter plaatse van de perceelgrens					
Gromax B.V.	Van Foreestlaan 7	Alle	67 dB(A)	62 dB(A)	57 dB(A)

Inrichting	Adres	Zijde	07:00-19:00	19:00-23:00	23:00-07:00
Maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) ter plaatse van de perceelgrens					
Gromax B.V.	Van Foreestlaan 7	Alle	80 dB(A)	75 dB(A)	70 dB(A)

- e. Voor de toetsing of wordt voldaan aan het onder a en b bepaalde geldt het volgende:
De norm behorend bij de perceelgrens die het meest effect heeft op de naastgelegen geluidsgevoelige functie betreft het gemiddelde geluidsniveau over een oppervlak in dB(A)/m². Het oppervlak is gedefinieerd als de lengte van één perceelgrens met een hoogte van 3 meter uitgaande van elke verdiepingshoogte waar woningbouw mogelijk is.
- f. Voor de toetsing of wordt voldaan aan het onder d bepaalde geldt het volgende:
De norm geldt op een hoogte van 5 meter boven maaiveld waarbij uitgegaan wordt van het hoogst berekende niveau ergens op de perceelgrens.
- g. Bij nieuwvestiging of uitbreiding moeten bedrijven een akoestisch onderzoek indienen waaruit blijkt dat het bedrijf aan de geluidsvoorschriften uit het omgevingsplan kan voldoen. Het bevoegd gezag kan besluiten dat het overleggen van een akoestisch onderzoek niet vereist is indien op basis van bedrijfsgegevens aannemelijk is dat het bedrijf aan de geluidsvoorschriften uit het omgevingsplan kan voldoen.

- h. Voor festiviteiten, evenementen en overige geluidshinder niet afkomstig van bedrijven geldt de normstelling en beoordelingsmethodiek uit de Algemene Plaatselijke Verordening.
- i. De Handleiding meten en rekenen Industrielawaai uit 1999 of diens rechtsopvolger is van toepassing bij het bepalen van de in voorgaande regels toegestane waarden.

6.2 Geur

- a. De uurgemiddelde geurmissieconcentratie veroorzaakt door activiteiten bedraagt ter plaatse van de perceelgrens en bij alle woningen (of geurgevoelige objecten) binnen het plangebied niet meer dan:

Type bestemming	Geurnorm	Geurnorm
1	0,5 ou _E /m ³ als 98-percentielwaarde	2,5 ou _E /m ³ als 99,99-percentielwaarde
2	1,5 ou _E /m ³ als 98-percentielwaarde	7,5 ou _E /m ³ als 99,99-percentielwaarde

Artikel 7 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan met het oog op de doelstelling zoals genoemd in artikel 2, het beperken van overlast of de zorgplicht zoals genoemd in artikel 9, maatwerkvoorschriften stellen voor de activiteiten genoemd in artikel 4.1.1 en artikel 5.1.1 met betrekking tot onder andere:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de externe veiligheid (voorkoming en bestrijding van calamiteiten);
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van bebouwing;
- e. het woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Algemene wijzigingsregel

Het bevoegde gezag is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' en/of 'geluidzone - gezoneerd industrieterrein' te wijzigen indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding toe bestaat.

Artikel 9 Zorgplichtbepalingen

9.1 Algemene zorgplicht

- a. Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:
 1. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
 2. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken;
 3. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.
- b. Aan de verplichtingen, bedoeld onder a, wordt in ieder geval voldaan, voor zover er in dit plan, of in bijbehorende beleidsregels, specifieke regels zijn gesteld met het oog op de leefomgeving, en die regels worden nageleefd.
- c. Het college kan maatwerkvoorschriften stellen ter uitwerking van de zorgplicht onder a.

9.2 Specifieke zorgplicht

[Gereserveerd]

Artikel 10 Gedoogplichtbepalingen

10.1 Onderhoud voorzieningen ten behoeve van verkeer

De rechthebbende op een bouwwerk is verplicht toe te laten dat voorwerpen, borden of voorzieningen ten behoeve van het verkeer of de openbare verlichting worden aangebracht, onderhouden, gewijzigd of verwijderd op of aan het bouwwerk.

10.2 Vaste ligplaats

Degene aan wie het college een vaste ligplaats voor zijn vaartuig heeft aangewezen, is verplicht te gedogen dat, indien en voor zover van die ligplaats geen gebruik wordt gemaakt, daarover op aanwijzing van de havenmeester ten behoeve van andere vaartuigen wordt beschikt tot twaalf uur na het tijdstip, waarop de rechthebbende de havenmeester heeft medegedeeld weer gebruik van de ligplaats te willen maken.

Artikel 11 Gebodsbepalingen

11.1 Onderhoud sloten en andere wateren

De rechthebbende op sloten en andere wateren en niet openbare riolen en putten buiten gebouwen onderhoudt deze op zodanige manier dat deze geen nadeel voor de gezondheid of hinder voor de gebruikers van de gebouwen of anderen opleveren.

11.2 Tegengaan van ijsvorming

- a. De schipper van een vaartuig waarvoor bij vorst of ijsgang een ligplaats is aangewezen, is, zo nodig, verplicht het zich tussen zijn vaartuig en die ligplaats bevindende ijs te breken of te doen breken.
- b. De schipper is verplicht bij vorst in de nabijheid van zijn vaartuig een brandbijt, groot tenminste 0,5 m² te maken en open te houden en die bijt met ijsschotsen te omgeven. De bijt moet op een zodanige plaats worden gemaakt, dat de brandweer bij brandblussing er gebruik van kan maken.

Artikel 12 Verbodsbepalingen

12.1 Absolute verboden

12.1.1 Maken of voeren van handelsreclame

- a. Het is verboden op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren door middel van een opschrift, aankondiging of afbeelding waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht, ernstige hinder ontstaat voor de omgeving of het uiterlijk aanzien van de gemeente onevenredig wordt aangetast.
- b. Voor de toepassing van het onder a opgenomen verbod kan het college nadere regels stellen.
- c. Het verbod zoals opgenomen onder a is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Activiteitenbesluit.

12.1.2 Opslaan van voertuigen, vaartuigen, kampeermiddelen, mest en afvalstoffen

- a. Het is verboden op door het college in het belang van het uiterlijk aanzien van de gemeente, ter voorkoming of opheffing van overlast dan wel voorkoming van schade aan de openbare gezondheid aangewezen plaatsen, buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, in de open lucht of buiten de weg de volgende voorwerpen of stoffen op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben:
 1. Onbruikbare of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
 2. Bromfietsen en motorvoertuigen of onderdelen daarvan;
 3. Kampeermiddelen indien het plaatsen of aanwezig hebben daarvan geschiedt voor verkoop of verhuur of anderszins voor een commercieel doel; of
 4. Mestopslag, gierkelders of andere verzamelplaatsen van vuil, een verzameling ingekuild gras, loof of pulp of ingekuilde landbouwproducten, afbraakmaterialen en oude metalen.
- b. Het college kan bij de aanwijzing nadere regels stellen.
- c. Dit artikel is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien krachtens de Wet ruimtelijke ordening of krachtens de provinciale milieuverordening.

12.1.3 Parkeren van uitzichtbelemmerende voertuigen

- a. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter of een hoogte van meer dan 2,4 meter, op de weg te parkeren bij een voor bewoning of ander dagelijks gebruik bestemd gebouw op zodanige wijze dat daardoor het uitzicht van bewoners of gebruikers vanuit dat gebouw op hinderlijke wijze wordt belemmerd of hun anderszins hinderlijke wijze wordt belemmerd of hun anderszins hinder of overlast wordt aangedaan.
- b. Het verbod geldt niet gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor de aanwezigheid van het voertuig ter plaatse noodzakelijk is.

12.1.4 Verontreinigen van de haven

- a. Het is verboden as, vuilnis of andere afvalstoffen, alsmede voorwerpen van welke aard dan ook in de Rijnhaven te werpen of te laten vallen, of brandbare voorwerpen of verontreinigende vloeistoffen in de Rijnhaven te pompen, te werpen of te laten vloeien.
- b. Het is verboden om een vaartuig te lossen, of te laden zonder voldoende maatregelen te hebben genomen ter voorkoming van de verontreiniging van de Rijnhaven of van een openbare los- en laadplaats.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing voor zover het bepaalde bij of krachtens de Wet milieubeheer of de Waterwet van toepassing is.

12.1.5 Voorkomen schade

- a. De schipper is verplicht zodanige voorzorgen te nemen, dat met zijn vaartuig of een onderdeel daarvan geen ongeval of schade wordt veroorzaakt en in het algemeen de veiligheid niet in gevaar wordt gebracht.
- b. Het is de schipper verboden de voorstuurder van zijn vaartuig, wanneer dit gemeerd ligt, in werking te hebben.

12.1.6 Innemen ligplaats

Het is de schipper verboden met zijn vaartuig een ligplaats in te nemen anders dan op de ter plaatse aangeduide passanten ligplaatsen in de Rijnhaven, met een maximum ligduur van 72 uur.

12.1.7 Hebben van brandgevaarlijke stoffen

- a. Het is verboden op of in een vaartuig licht ontvlambare stoffen bij of boven vuur te hebben.
- b. Het is verboden brandgevaarlijke goederen of stoffen te laden of te lossen zonder dat, met inachtneming van de aanwijzingen van de havenmeester, maatregelen ter voorkoming van brandgevaar zijn genomen.

12.1.8 Hinderen van de doorvaart

- a. Het is verboden een vaartuig zodanig te hebben liggen, te laden of te lossen, dat andere vaartuigen bij de doorvaart van de vaarweg hiervan hinder ondervinden of dat hierdoor gevaar voor beschadiging van enig kunstwerk ontstaat.
- b. De schipper is verplicht de door de havenmeester ter opheffing van de hinder of het gevaar, onder a bedoeld, gegeven aanwijzingen op te volgen.

12.1.9 Aanhouden snelheid

- a. Het is verboden in de Rijnhaven om met een vaartuig sneller te varen dan 6 (zes) kilometer per uur.
- b. De schipper is verplicht zijn vaartuig voor de brug te doen stoppen wanneer een of meer rode lichten op of bij de brug worden getoond.

12.2 Verbod zonder omgevingsvergunning

12.2.1 Plaatsen kampeermiddelen t.b.v. recreatief nachtverblijf in openbaar gebied

- a. Het is verboden ten behoeve van recreatief nachtverblijf kampeermiddelen te plaatsen of geplaatst te houden in openbaar gebied.
- b. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het verbod onder a.
- c. De omgevingsvergunning bedoeld onder b kan worden geweigerd in het belang van:
 1. de bescherming van natuur en landschap;
 2. de bescherming van een stadsgezicht.
- d. Het college kan plaatsen aanwijzen waarop het verbod als bedoeld onder a niet geldt.

12.2.2 Inrichten van horecaterrassen

- a. Het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een terras bij een openbare inrichting te exploiteren.
- b. De burgemeester kan in het belang van de bruikbaarheid en het aanzien van een openbare plaats, de openbare orde, of de bescherming van woon- en leefomgeving nadere regels stellen ten aanzien van terrassen.
- c. Geen vergunning zoals gesteld onder a is vereist wanneer wordt voldaan aan de in de 'Nadere regels voor het hebben van terrassen' opgenomen criteria. In dit geval dient voor ingebruikneming van het terras hiervan melding te worden gedaan bij de burgemeester.
- d. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is van toepassing op de vergunning bedoeld onder a.

12.2.3 *Stoken van vuur*

- a. Het is verboden in de open lucht afvalstoffen te verbranden buiten inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer of anderszins vuur aan te leggen, te stoken of te hebben;
- b. Mits er geen sprake is van gevaar, overlast of hinder voor de omgeving, is het verbod niet van toepassing op:
 1. Verlichting door middel van kaarsen, fakkels en dergelijke;
 2. Sfeervuren zoals terrashaarden en vuurkorven, indien geen afvalstoffen worden verbrand;
 3. Vuur voor koken, bakken en braden.
- c. Het college kan van dit verbod ontheffing verlenen.
- d. Onverminderd het bepaalde in artikel 1.8 van de Algemene plaatselijke verordening (weigeringsgronden) kan de ontheffing worden geweigerd ter bescherming van de flora en fauna;
- e. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 1 of 3 van het Wetboek van Strafrecht of de provinciale milieuverordening;
- f. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

12.2.4 *Voorwerpen op of aan de weg*

- a. Het is verboden de weg, een weggedeelte of andere openbare plaats anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, indien:
 1. Het gebruik schade toebrengt of kan toebrengen aan de weg, de bruikbaarheid van de weg belemmert of kan belemmeren, dan wel een belemmering vormt of kan vormen voor het beheer of onderhoud van de weg of;
 2. Het gebruik niet voldoet aan redelijke eisen van welstand of;
 3. Het gebruik overlast oplevert voor gebruikers van de aanpalende onroerende zaak.
- b. Van een belemmering voor de bruikbaarheid van de weg is in ieder geval sprake wanneer niet tenminste een vrije doorgang van 1,5 meter wordt gelaten op voetpaden en van 3,5 meter op de rijbaan voor fietsers of gemotoriseerd verkeer.
- c. Het onder a bepaalde verbod is niet van toepassing op:
 1. Vlaggen, wimpels en vlaggenstokken indien ze geen gevaar of hinder kunnen opleveren voor personen of goederen en niet voor commerciële doeleinden worden gebruikt;
 2. Zonneschermen, mits ze zijn aangebracht boven het voor voetgangers bestemde gedeelte van de weg en mits:
 - Geen onderdeel zich minder dan 2,2 meter boven dat gedeelte bevindt;
 - Geen onderdeel van het scherm, in welke stand dat ook staat, zich op minder dan 0,5 meter van het voor het rijverkeer bestemde gedeelte van de weg bevindt;
 - Geen onderdeel verder dan 1,5 meter buiten de opgaande gevel reikt.
 3. De voorwerpen of stoffen, die noodzakelijkerwijze kortstondig op de weg gebracht worden in verband met laden of lossen ervan en mits degene die de werkzaamheden verricht of doet verrichten ervoor zorgt dat onmiddellijk na het beëindigen daarvan, in elk geval voor zonsondergang, de voorwerpen of stoffen van de weg verwijderd zijn en de weg daarvan gereinigd is;
 4. Evenementen als bedoeld in artikel 2:24 van de Algemene Plaatselijke Verordening;
 5. Standplaatsen als bedoeld in artikel 5:18 van de Algemene Plaatselijke Verordening;
 6. Ondergrondse afvalcontainers;
 7. Terrassen als bedoeld in artikel 2:28a van de Algemene Plaatselijke Verordening.
- d. Het college kan in het belang van de openbare orde of de woon- en leefomgeving nadere regels stellen ten aanzien van terrassen, uitstallingen en reclameborden.
- e. Aankondigingen, reclameposters, verwijzingsbordjes of vergelijkbare zaken, mogen alleen geplaatst worden in of op de daarvoor bestemde voorzieningen en met toestemming van de gemeente.
- f. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het verbod onder a.
- g. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het onder a bedoelde gebruik, voor zover dit een activiteit betreft als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder j of onder k van de

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- h. Het verbod onder a is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer rijkswaterstaatwerken, artikel 5 van de Wegenverkeerswet of de provinciale wegenverordening.
- i. Op de ontheffing bedoeld onder f is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beschikken) van toepassing.

12.2.5 *Maken, veranderen van een uitweg*

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het college:
 - 1. Een uitweg te maken naar de weg;
 - 2. Verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
- b. De omgevingsvergunning wordt door het college geweigerd indien;
 - 1. Daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
 - 2. Dat ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - 3. Het uiterlijk aanzien van de omgeving op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 - 4. Het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.
- c. Het college kan nadere regels stellen in het belang van de verkeersveiligheid het uiterlijk aanzien van de gemeente, de bescherming van groenvoorzieningen en de bruikbaarheid van de weg.
- d. Het verbod onder a geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of het provinciaal wegenreglement.

12.2.6 *Parkeren van grote voertuigen*

- a. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van de lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter of een hoogte van meer dan 2,4 meter te parkeren op een door het college aangewezen plaats, waar dit naar zijn oordeel schadelijk is voor het uiterlijk aanzien van de gemeente.
- b. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van de lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter te parkeren op een door het college aangewezen weg, waar dit parkeren naar zijn oordeel buitensporig is met het oog op de verdeling van beschikbare parkeerruimte.
- c. Het verbod onder b is niet van toepassing op werkdagen van maandag tot en met vrijdag, dagelijks van 07.00 tot 18.00 uur gedurende ten hoogste één uur.
- d. Het onder a gestelde verbod geldt niet voor het parkeren op de daartoe door het college aangewezen wegen en/of openbare parkeergelegenheden.
- e. Het verbod onder b is voorts niet van toepassing op campers, kampeerautos', caravans, aanhangwagens en kampeerwagens, voor zover deze voertuigen niet langer dan drie achtereenvolgende dagen op de weg worden geplaatst of gehouden.
- f. Het college kan van de onder a en b gestelde verboden ontheffing verlenen.
- g. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (Positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

12.2.7 *Wijzigen kade en plaatsen van voorwerpen*

- a. Het is onverminderd het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden om in de vorm of de samenstelling van een kade een wijziging te brengen, hetzij door een paal, leiding, opslagtank, trap, oprit of ander dergelijk voorwerp in een kade te slaan, te leggen, aan te brengen of te hebben, hetzij door anderszins werkzaamheden in de kade uit te voeren.
- b. Het is onverminderd het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden om in de Rijnhaven een paal, trap, leuning, steiger of ander getimmerte te slaan, te maken of te hebben.
- c. Het is verboden bomen, balken, of ander hout, anders dan in de vorm van een houtvlot, in de Rijnhaven te hebben of te laten liggen.
- d. Het college kan van de onder a en b opgenomen verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing verlenen.
- e. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

12.2.8 *Gebruik vaartuigen*

- a. Het is een ieder verboden in de Rijnhaven een vaartuig te hebben liggen, wanneer dit vaartuig wordt gebruikt dan wel uitsluitend of in hoofdzaak is ingericht als woonschip, als magazijn of voor het drijven van handel, dan wel wanneer het (tijdelijk) uit de vaart wordt genomen.
- b. Het is een ieder verboden in de Rijnhaven (aan) een vaartuig:
 - 1. Langer dan 72 uren te hebben liggen, wanneer dit uitsluitend of in hoofdzaak is ingericht voor het vervoer van personen, een motor- of zeiljacht daaronder begrepen;
 - 2. Langer dan één week te hebben liggen, wanneer dit bestaat uit een houtvlot;
 - 3. Langer dan twee weken te hebben liggen, wanneer dit uitsluitend of in hoofdzaak is ingericht voor vrachtvervoer en dit gedurende deze termijn gelost noch geladen wordt;
 - 4. Werkzaamheden te verrichten, waaronder in ieder geval vallen: opleggen, (ver)bouwen, vervangen, droog zetten, slopen of herstellen.
- c. Het college kan van de onder a en b gestelde verboden schriftelijk ontheffing verlenen.
- d. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

12.2.9 *Gebruikmaken van watergerelateerde zaken*

- a. Het is verboden in de Rijnhaven gebruik te maken van een zeilplank, de surfsport te beoefenen, gebruik te maken van een jetski of een waterscooter, dan wel zich met een daarmee vergelijkbaar voorwerp te bewegen.
- b. Het college kan ontheffing verlenen van het onder a genoemde verbod.
- c. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

12.2.10 *Veroorzaken (geluid)hinder door vaartuigen*

- a. Het is de schipper van een vaartuig dat ligplaats heeft ingenomen aan een wal in de Rijnhaven, die is voorzien van elektrische stroomkasten, verboden gebruik te maken van aggregaten ten behoeve van de opwekking van elektriciteit.
- b. De schipper is voor de elektriciteitsvoorziening verplicht gebruik te maken van de onder a bedoelde stroomkasten.
- c. Het college kan van het onder a en b bepaalde ontheffing verlenen.
- d. Het verbod geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet geluidhinder, de Zondagswet, de Wet openbare manifestaties, het Vuurwerkbesluit of de provinciale milieuverordening.
- e. Op de ontheffing is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

12.2.11 *Evenementen*

[gereserveerd]

12.2.12 *Vellen van houtopstanden*

[gereserveerd]

Artikel 13 Kostenverhaal en locatie-eisen

- a. Kosten van gebiedsinvesteringen worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied, waarop bouwplannen zijn voorzien.
- b. Het exploitatiegebied is als zodanig aangewezen op de verbeelding.
- c. Een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 14 Monitoring

- a. Voor alle in artikel 4.3, 4.4, 5.3 en 5.4 geregelde randvoorwaarden wordt de staat of kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de belasting door activiteiten of de concentratie of depositie van stoffen in de fysieke leefomgeving door monitoring door het college bewaakt.
- b. Het college kan nadere regels vaststellen omtrent de frequentie van de onder a bedoelde monitoring en de beschikbaarstelling en raadpleegbaarheid van de daaruit voortvloeiende gegevens.

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het onder a gestelde een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het onder a gestelde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals onder a bedoeld, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, zoals onder a bedoeld, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het onder a gestelde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het 'Chw Bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021'.

Bijlagen bij de Regels

Bijlage 1 Begrippen en wijze van meten

Begrippen

1.1 omgevingsplan

het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0484.OPrijnhavenoost21-VA01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.2 aan-huis-gebonden bedrijvigheid

kleinschalige bedrijvigheid die in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.3 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanleggen

het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden.

1.6 activiteiten

activiteiten als bedoeld in dit omgevingsplan en in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wabo en activiteiten als bedoeld in het Activiteitenbesluit.

1.7 activiteiten die verband houden met de waterkeringen en het watersysteem

activiteiten die zien op het realiseren, beheren en aanpassen van een veilig watersysteem met betrouwbare waterkeringen.

1.8 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de (mogelijk) in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij ondergeschikte activiteiten zijn toegestaan mits deze geen afbreuk doen aan het bedrijf als hoofdactiviteit en geen zelfstandig karakter krijgen.

1.11 bedrijfsduurcorrectie

correctie als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai, zijnde de logaritmische verhouding tussen de tijdsduur dat de geluidsbron gedurende de beoordelingstijd in werking is, en de duur van die beoordelingsperiode.

1.12 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.13 beeldbepalend gebouw

een gebouw dat op grond van culturele of historische gronden bescherming geniet.

1.14 besluitsubvlak

aanduiding van een gebied van een object Besluitvlak of een ander Besluitsubvlak waar een nadere betekenis of specificatie aan gegeven wordt.

1.15 bestaand bedrijf

een bedrijf, waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten voldoen aan de aan hen verleende milieu- of omgevingsvergunningen, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit omgevingsplan reeds aanwezig is dan wel gevestigd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.

1.16 bestaande bedrijfswoningen

de woningen zoals opgenomen in bijlage 2 van de "Bijlagen bij regels Rijnhaven Oost".

1.17 bestaande kantoren

de kantoren in de deelgebieden zoals opgenomen in bijlage 3 van de "Bijlagen bij regels Rijnhaven Oost".

1.18 bij activiteiten behorende activiteiten

bij de activiteiten behorende activiteiten zoals:

1. aan huis gebonden beroep en bedrijf;
2. detailhandel uitsluitend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde goederen.

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Afzonderlijk kadastrale percelen kunnen één bouwperceel zijn indien zij optisch een geheel vormen.

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwplannen

een krachtens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan

1.23 bouwvlak

vlak waarbinnen ingevolge het samenstel van regels en gebiedsbeleid bebouwing is toegestaan. De bouwvlakken zijn aangeduid op de verbeelding en op de gebiedsbeleidkaart.

1.24 brug

de Rijnhavenbrug

1.25 bruto-vloeroppervlakte (afkorting bvo)

Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw

De BVO van een gebouw is de som van de bepaalde BVO van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. Bovendien moet tot de BVO van een gebouw worden gerekend:

1. De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau;
2. De oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan 0,5 m².

De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de BVO van een gebouw gerekend.

Bruto-vloeroppervlakte (BVO)

Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. Ter aanvulling op bovenstaande geldt het volgende:

1. Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.
2. Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.
3. Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend; een schalmgat of een vide, indien het grondvlak daarvan groter is dan 4 m². Bij bepaling van de grenslijn, moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

1.26 collectieve festiviteit

feestiviteit die niet specifiek aan één of een klein aantal inrichtingen is verbonden.

1.27 college

het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn.

1.28 cultuur en ontspanning

activiteiten gericht op educatie, vermaak en ontspanning en naar de aard daarbij behorende toeristische, recreatieve en culturele activiteiten, met uitzondering van horeca.

1.29 dagrecreatie

vorm van recreatie waarbij geen gelegenheid wordt geboden tot overnachten.

1.30 dancing/discotheek

een horecabedrijf, waarin alcoholhoudende en alcoholvrije dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, waarin het gelegenheid geven tot dansen voorop staat.

1.31 detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf in de volgende categorieën:

1. detailhandel in zeer volumineuze goederen, zoals auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel die zich uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel;
2. tuincentra met een omvang van minimaal 1000 m² bvo;
3. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1000 m² bvo;
4. grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering.

1.32 dienstverlening / het verlenen van diensten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.33 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.34 exploitatiegebied

gebied als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder a Wro juncto artikel 7c, elfde lid, onder c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

1.35 Floor Space Index (FSI)

De maat die het totale aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak, inclusief de verdiepingen, binnen een bouwvlak binnen een bouwperceel, vergelijkt met het totale oppervlak van datzelfde bouwvlak binnen een ontwikkeling.

1.36 functie

bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.37 fysieke leefomgeving

het geheel van in ieder geval:

1. bouwwerken;
2. infrastructuur;
3. watersystemen;
4. water;
5. bodem;
6. lucht;
7. landschappen;
8. natuur;
9. cultureel erfgoed.

1.38 geluidsgevoelige activiteiten

functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.39 geluidsgevoelig object

geluidsgevoelige objecten: gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder.

1.40 geluidszone

een krachtens de Wet geluidhinder vastgesteld zone rondom het bedrijventerrein waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.41 gemakswinkels

een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen;

1.42 geurgevoelige objecten omgevingstype 1

woonwijk, lintbebouwing, ziekenhuizen, sanatoria, bejaarden- en verpleegtehuizen, recreatiegebieden (verblijfsrecreatie), woonwagenterreinen, woonboten, asielzoekerscentra, scholen.

1.43 geurgevoelige objecten omgevingstype 2

bedrijfswoningen, woningen in het landelijk gebied/verspreide ligging, recreatiegebieden (dagrecreatie), kantoren.

1.44 gevel

gevel als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluidhinder.

1.45 gevoelige gebouwen

woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting.

1.46 groepsrisico

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

1.47 Ground Space Index (GSI)

De maat die het bebouwde grondoppervlak ('de footprint') vergelijkt met het totale oppervlak van het bouwvlak binnen een bouwperceel

1.48 hakhout

een of meer bomen die na te zijn geveld, opnieuw op de stronk uitlopen.

1.49 handelsreclame

iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen.

1.50 havenmeester

degene, die als zodanig of als vervanger door het college is aangewezen.

1.51 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur of kamerverhuur op een zodanige schaal dat zij als bedrijfsmatig moet worden beschouwd, wordt daaronder niet begrepen.

1.52 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

1.53 horeca I

restaurant: een horecabedrijf waarin in dat bedrijf bereide volledige maaltijden, alsmede alcoholhoudende dranken (uitsluitend in combinatie met die maaltijden) worden verstrekt voor gebruik ter plaatse. Een volwaardige keuken dient daarbij aanwezig te zijn.

1.54 horeca II

eetcafé: een horecabedrijf, waarin complete maaltijden worden bereid en verstrekt, al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende dranken, al dan niet voor gebruik ter plaatse; café (I): een horecabedrijf waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar de ten gehore gebrachte muziek een geluidsniveau van 80dB(A) niet overschrijdt;

1.55 horeca III

café (II): een horecabedrijf waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar de ten gehore gebrachte muziek een geluidsniveau van 80 dB(A) overschrijdt; dancing/discotheek: een horecabedrijf, waarin alcoholhoudende en alcoholvrije dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, maar waarin het gelegenheid geven tot dansen voorop staat.

1.56 horeca-inrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bij wijze van hoofdfunctie of overwegende nevenfunctie, en bedrijfsmatig of anders dan om niet, logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Onder een horeca-inrichting worden in ieder geval verstaan: een hotel, pension, restaurant, lunchroom, café, cafetaria, snackbar, discotheek en afhaalcentrum.

1.57 hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.58 houtopstand

hakhout, een houtwal of een of meer bomen.

1.59 innemen van een ligplaats

het meren van een vaartuig aan een kade, waaronder begrepen het meren door middel van een ander vaartuig, aan een meerpaal of een remmingwerk.

1.60 inrichting

inrichting zoals bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer.

1.61 internetcafé

een bedrijf, niet zijnde een horecabedrijf, gericht op het verstrekken van toegang tot het internet.

1.62 kantoor

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.63 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met een gemengde woonomgeving in overeenstemming is.

1.64 kosten van gebiedsinvesteringen

de kosten zoals bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, sub 1 en 2 Wro, die worden verhaald binnen het exploitatiegebied.

1.65 langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

($L_{AR,LT}$) het gemiddelde van de afwisselende niveaus van het ter plaatse optredende geluid, gemeten in een bepaalde periode en vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

1.66 maatschappelijke diensten

diensten inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.67 maatwerkvoorschriften

nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder d van de Wro.

1.68 maximaal geluidsniveau

(L_{Amax}) maximaal geluidsniveau gemeten in de meterstand 'F' of 'fast', als vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

1.69 niet-zelfstandig kantoor

een kantoor als onderdeel van een bedrijf.

1.70 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstation, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie

1.71 omgevingsplanactiviteit

activiteit waarvoor in het omgevingsplan een vergunningplicht is gecreëerd en regels zijn gesteld, op basis van het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 sub b of g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening

1.72 ondergeschikte bouwdelen:

Bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakopstanden, daktrimmen, overstekende daken en toegangstrappetjes naar de appartementen.

1.73 oorspronkelijke bebouwing, oppervlakte, goothoogte, hoogte of inhoud

de bebouwing, oppervlakte, goothoogte, hoogte en inhoud, zoals die op het tijdstip van inwerkintreding van het omgevingsplan bestaat of rechtens mag bestaan.

1.74 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.75 opleggen van een vaartuig

het tijdelijk uit de vaart nemen van een vaartuig.

1.76 peil

de hoogteligging van het bouwwerk ten opzichte van:

- a. de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang, voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst voor een bouwwerk, of
- b. de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst.

1.77 plaatsgebonden risico

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

1.78 praktijkruimte

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of deel van een gebouw, dat uitsluitend dienstbaar is aan een de uitoefening van een beroep, zoals dat van accountant, advocaat, architect of arts.

1.79 publieksgerichte dienstverlening

op het publiek gerichte dienstverlening met een baliefunctie, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, stomerijen, wasserettes, makelaarskantoren, bankfilialen en internet- en belwinkels.

1.80 recreatie

activiteiten gericht op vrije tijdsbesteding, ook in de vorm van overnachten.

1.81 restaurant

een horecabedrijf, waarin in dat bedrijf bereide volledige maaltijden, alsmede alcoholvrije of alcoholhoudende dranken (uitsluitend in combinatie met die maaltijden) worden verstrekt voor gebruik ter plaatse. Een volledige keuken dient daarbij aanwezig te zijn.

1.82 schipper

de gezagvoerder van een vaartuig of hij die deze vervangt.

1.83 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: escortservice, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.84 sport

fysieke krachtmeting (bijvoorbeeld zwemmen), fysiek spel (bijvoorbeeld voetbal) of denkspel (bijvoorbeeld schaken) dat op reglementaire wijze in competitieverband of recreatief gespeeld wordt.

1.85 slopen

het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan.

1.86 sociale belevingswaarde

de visuele waarneembaarheid van de in een gebouw en of de bijbehorende gronden uitgeoefende (bedrijfsmatige) gebruiksfuncties.

1.87 speelvoorziening

voorziening die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt.

1.88 vaarttuig

elk voorwerp, dienende tot of geschikt voor vervoer of verblijf te water, alsmede elk houtvlot.

1.89 verblijfsruimten

verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het Besluit geluidhinder.

1.90 vellen

kappen, met inbegrip van rooien en verplanten, alsmede het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van houtopstand ten gevolge kunnen hebben.

1.91 verbeelding

(digitale/analoge) kaart met kadastrale ondergrond en geometrische plaatsbepaling waarop de verschillende functies welke voor het plangebied van toepassing zijn visueel worden weergegeven.

1.92 verkeer en verblijven

activiteiten die verband houden met

1. wegen en straten;
2. voet- en rijwielpaden;
3. parkeervoorzieningen;
4. groenvoorzieningen;
5. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

1.93 volumineuze watersportgebonden detailhandel

detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit watergebonden omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals boten, waterscooters, surfplanken, kano's en waterski's. Ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt, het nevenassortiment dient passend bij het hoofdassortiment te zijn.

1.94 niet volumineuze / kleinschalige watersportgebonden detailhandel

detailhandel betreffende goederen gerelateerd aan water(sport) waarbij voor de goederen geen grote uitstallingsruimte benodigd is.

1.95 watergerelateerde activiteiten

het bedrijfsmatig, recreatief of verkeersmatig verrichten van activiteiten op, in of rond het water.

1.96 winkel

het in een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte bedrijfsmatig te koop aanbieden of op internet, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.97 wonen

wonen met uitzondering van kamerverhuur.

1.98 wonen bij een bedrijf

wonen in een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.99 woning

een (gedeelte van) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Wijze van meten**2.1 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, liftschachten, warmtepompen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de tiphoogte van een windturbine

de hoogte van de mast en rotor samen van de windturbine;

2.7 de breedte en diepte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, op 1 meter boven peil;

2.8 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens;

tussen de zijdelingse grens van het bouwwerk en een bepaald punt van een bouwwerk waar de afstand het kortst is;

2.9 de bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van de fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.10 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de bouwvlak- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.

Bijlage 2 Bestaande bedrijfswoningen

Deelgebied	Straatnaam	Huisnummer	Opmerkingen
Baronie	n.v.t.		Woongebied
Baroniehaven	Rijnhavenkade	4	Bestaande bedrijfswoning
	Moerbeilaan		Geen woningen aanwezig
	Prinses Margrietlaan		Geen woningen aanwezig
Harmonie	n.v.t.		Woongebied
Van Foreestlaan-Zuid	Energieweg	10	Bestaande bedrijfswoning
	Energieweg	12	Bestaande bedrijfswoning
	Nijverheidsweg		Geen woningen aanwezig
	Van Foreestlaan	5A	Bestaande bedrijfswoning
	Prinses Margrietlaan		Geen woningen aanwezig
Van Foreestlaan- Noord	Van Foreestlaan	7	Bestaande bedrijfswoning
	Van Foreestlaan	19	Bestaande bedrijfswoning
Rijnsoever	Hoorn	184	Geen geregistreerde bedrijfswoning; woning
	Hoorn	186	Geen geregistreerde bedrijfswoning; woning
	Hoorn	188	Geen geregistreerde bedrijfswoning; woning
	Hoorn	194	Geen geregistreerde bedrijfswoning; woning
	Hoorn	198	Geen geregistreerde bedrijfswoning; woning
Kade-Zuid	n.v.t.		Geen woningen aanwezig
Kade-Noord	n.v.t.		Geen woningen aanwezig

Bijlage 3 Bestaande kantoren

Deelgebied	Bruto-vloeroppervlakte
Bestaande kantoren deelgebied Baronie	6.000 m ²

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding en doel

Voor het gebied Rijnhaven Oost geldt het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Rijnhaven-Oost' met verbrede reikwijdte op basis van de Crisis- en herstelwet. Het bestemmingsplan maakt transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd gebied met wonen, werken, bedrijvigheid en diverse andere voorzieningen mogelijk. In het plan uit 2018 blijft bestaande bedrijvigheid toegestaan. Dit betekent dat er rekening gehouden dient te worden met de milieubelasting van deze bedrijven vooral in de vorm van geluids- en geurcontouren. De aanwezigheid van de mengvoederfabriek en de zand- en grindhandel in het gebied zorgt er voor dat grote delen van het bedrijventerrein feitelijk niet naar wonen getransformeerd kunnen worden.

Inmiddels heeft de gemeente Alphen aan den Rijn door het Rijk een subsidie Woningbouwimpuls (WBI-subsidie) toegewezen gekregen ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Havenfront binnen het plangebied Rijnhaven Oost. Dit plan voorziet in woningbouw op de gronden van onder andere de twee voornoemde bedrijven. De gemeente Alphen aan den Rijn wil met de onderhavige integrale herziening van het bestemmingsplan bedrijven op de gronden binnen het gebied Havenfront niet langer mogelijk maken en uitsluitend nog de gewenste functies (wonen en ondergeschikt daaraan andere voorzieningen) toestaan op de gronden. De in het bestemmingsplan opgenomen geluids- en geurcontouren worden als gevolg daarvan aangepast, zodat er feitelijk meer ruimte ontstaat voor woningbouw binnen de rest van het plangebied. De gemeente is hiertoe in overleg met de grondeigenaren/bedrijven in het gebied.

Daarnaast is vanwege een aantal redenen de huidige regeling niet meer passend bij de gewenste ontwikkeling van het gebied:

- het maximale woningaantal was begrensd op 1.120 woningen. Inmiddels bestaat door de oplopende woningnood de wens om 2.000 woningen (inclusief de bestaande woningen) in het gebied mogelijk te maken;
- het is wenselijk om tevens woningen tevens toe te staan in het deelgebied Van Foreestlaan Zuid,. In het vorige plan was dat nog niet mogelijk;
- het is wenselijk om het aandeel sociale en middeldure woningen dat wordt gerealiseerd te regelen;
- er wordt een mogelijkheid opgenomen om ten noorden van de Recreatiehaven 90 extra ligplaatsen te realiseren;
- de maximale bouwhoogte bij functiemenging in het gebied wordt gewijzigd van 35m naar 45 m voor een deel van de bebouwing;
- er is meer flexibiliteit gewenst voor volumineuze detailhandel in het gebied. De toegestane oppervlakte kan worden uitgewisseld tussen de verschillende deelgebieden;
- daarnaast wordt het plan op enkele andere punten geactualiseerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Rijnhaven-Oost'. Figuur 1.1 geeft het totale plangebied van deze herziening weer.

De westelijke plangrens voor bestemmingsplan Rijnhaven Oost ligt op de westelijke oever van het Rijnhavenbekken. Aan de zuidzijde wordt Rijnhaven Oost begrensd door de Eikenlaan. Aan de oostkant kent het een duidelijke begrenzing door de Prinses Margrietlaan, Stuyvesantlaan, het Heempad en de Van Foreestlaan. De noordgrens wordt gevormd door de Hoorn.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende planologische situatie en planvorm

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Rijnhaven-Oost'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 november 2017. Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vervolgens het bestemmingsplan op 13 december 2018 opnieuw in gewijzigde vorm vastgesteld. Vervolgens is naar aanleiding van de eindspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan aangepast. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 juli 2019. Dat bestemmingsplan is opgesteld om Rijnhaven Oost te ontwikkelen tot een gemengd woon- werkmilieu met een maximum aantal woningen van 1120. In dit bestemmingsplan is voorzien in een juridische regeling in de vorm van een globaal eindplan om een flexibele transformatie naar een intensief stedelijk en duurzaam woon- werk- en recreatiegebied mogelijk te maken.

1.4 Planvorm

Deze integrale herziening vormt het juridische kader waarbinnen het plan Havenfront gerealiseerd kan worden en voor het overige sprake kan zijn van de organische ontwikkeling van een gemengd woon- werkgebied. Er worden maximaal 2.000 woningen mogelijk gemaakt in het totale plangebied. Omdat het 'Omgevingsplan Rijnhaven-Oost' op een vernieuwende manier is vormgegeven, is gekozen om qua plansystematiek en digitale vormgeving zo dicht mogelijk aan te sluiten bij het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding van het bestemmingsplan. In Hoofdstuk 2 wordt het geldende beleidskader uiteengezet en vindt toetsing van de ontwikkeling hieraan plaats. Hoofdstuk 3 is een inventarisatie van de structuren van het plangebied en de ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige visie op het plangebied en de ontwikkeling Havenfront die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens een beschrijving van de milieuaspecten en de toetsing aan sectorale wetgeving. In hoofdstuk 6 wordt de waterparagraaf beschreven. Hoofdstuk 7 is de juridische planbeschrijving opgenomen, waarin de regels van het bestemmingsplan nader worden beschreven en toegelicht. Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 9 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing

In het plangebied Rijnhaven Oost is sprake van een grotere gebiedstransformatie, waarbij wordt ingezet op intensivering en functieverbreiding met meer woningen. Dit sluit aan bij het principe uit de NOVI om functies niet rigide uit elkaar te houden. Het project is in lijn met de NOVI.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de Rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De NOVI vervangt na inwerkingtreding de SVIR.

Toetsing

Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, geconsolideerde versie 2020)

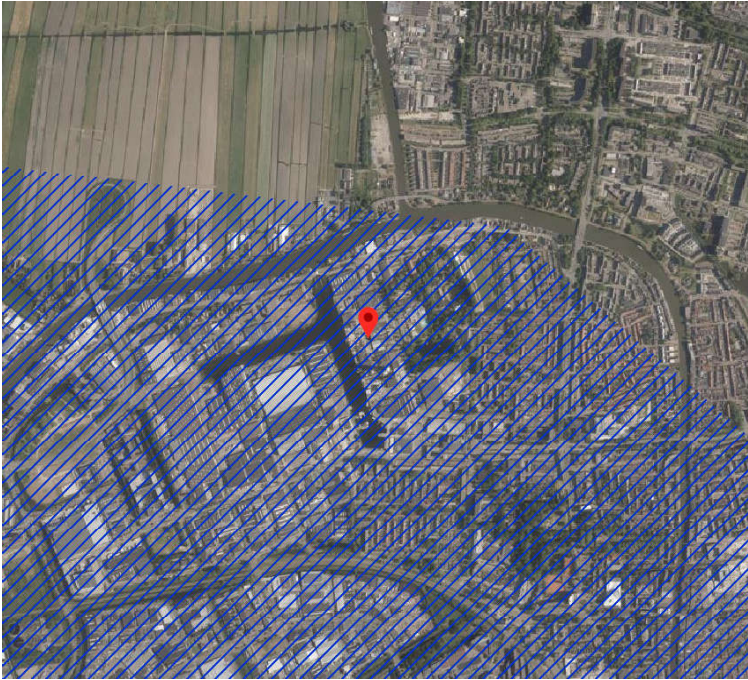
Voor de doorwerking van de Rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Toetsing

Het plangebied is indicatie aangemerkt als Romeinse Limes. In Artikel 2.13.4 is vastgelegd dat de kernkwaliteiten in provinciale verordeningen worden uitgewerkt en geobjectiveerd. De kernkwaliteiten mogen niet worden aangetast. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn:

De unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.



Figuur 2.1 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De archeologische waarden worden beschermd. Er is geen strijdigheid met de regels in het Barro.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2, 2017)

Ieder plan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor projecten binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Volgens jurisprudentie is in beginsel pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij plannen voor meer dan 11 woningen.

Toetsing

Het maximale woningaantal is in de huidige regeling begrensd op 1.120 woningen. Inmiddels is door de oplopende woningnood de wens om maximaal 2.000 woningen in het gebied mogelijk te maken. Het toevoegen van 880 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alle andere functies zijn al mogelijk op basis van het vigerende plan. Dit zijn geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Gelet op het bovenstaande is hierna de woningbehoefte beschreven. Omdat het toevoegen van meer woningen leidt tot minder ruimte voor bedrijven, is in paragraaf 2.2.2 ook ingegaan op de compensatiebehoefte voor bedrijventerrein.

Beschrijving woningbehoefte

Rijnhaven-Oost kent deels een organische gebiedsontwikkeling. De invulling voor deelgebied Havenfront is bekend en betreft een brede mix aan appartementen, grondgebonden woningen en enkele waterwoningen. De exacte invulling in de rest van het plangebied is afhankelijk van initiatieven.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Alphen aan den Rijn binnen de regio Holland Rijnland.

Woningbehoefteraming (WBR 2021)

De behoefte blijkt uit de provinciale woningbehoefteraming (WBR). Bij de bepaling van de behoefte (gewenste woningvoorraadgroei) wordt gewerkt met twee demografisch gestuurde ramingen: 'binnenlands migratiesaldo nul' (WBR) en 'binnenlands migratiesaldo trendmatig' (TR). De provincie stelt eens in de drie jaren het hoogste aantal woningen per regio vast als standaard voor de onderbouwing van de woningbehoefte.

Uit de actuele provinciale Woningbehoefteraming blijkt dat de woningbehoefte in de regio Holland Rijnland groter is dan in 2019 was berekend. In de periode 2020 - 2030 waren op basis van de Trendraming meer dan 24.000 woningen nodig, waarvan 4.590 in de gemeente Alphen aan den Rijn.

De provincie Zuid-Holland heeft onderzocht hoeveel extra woningen er in Zuid-Holland nodig zijn in de periode 2021 tot en met 2030 om in de verwachte vraag aan woningen te voorzien. Uit de provinciale woningbehoefteraming WBR 2021 blijkt dat in de periode 2021-2030 in de regio behoefte is aan 27.450 woningen. De nieuwe raming komt hoger uit dan die uit 2019, wat betekent dat er in de gemeente ook meer woningen nodig zijn. Bovendien is een deel van de behoefte nog niet toebedeeld aan woonregio's.

		2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Alphen aan den Rijn	TR 2019	550	2.540	2.050	5.140
Hillegom	TR 2019	150	700	560	1.410
Kaag en Braassem	TR 2019	180	840	720	1.740
Katwijk	TR 2019	180	1.020	670	1.870
Leiden	TR 2019	1.020	3.510	2.490	7.020
Leiderdorp	TR 2019	110	460	290	860
Lisse	TR 2019	80	420	160	660
Nieuwkoop	TR 2019	230	940	740	1.910
Noordwijk	TR 2019	330	1.220	1.030	2.580
Oegstgeest	TR 2019	220	560	450	1.230
Teylingen	TR 2019	170	860	790	1.820
Voorschoten	TR 2019	100	330	320	750
Zoeterwoude	TR 2019	80	310	180	570
Totaal regio		3.400	13.710	10.450	27.560

Toegestane woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane plancapaciteit
<i>Toebedeeld</i>	Alblasserwaard	1.650	1.400	3.050	3.965
	Drechtsteden	3.850	2.950	6.800	8.840
	Goeree-Overflakkee	1.350	1.150	2.500	3.250
	Haaglanden	40.350	40.550	80.900	105.170
	Hoeksche Waard	1.800	1.500	3.300	4.290
	Holland Rijnland	14.950	12.500	27.450	35.685
	Midden-Holland	7.750	6.750	14.500	18.850
	Regio Rotterdam	31.950	29.200	61.150	79.495
<i>Nog provinciaal toe te delen</i>		11.500	10.650	22.150	28.795
Zuid-Holland		115.150	106.650	221.800	288.340

Figuur 2.2. Gewenste woningvoorraadtoename Holland Rijnland en Alphen aan den Rijn (bron: WBR, 2021)

Er moet ook rekening worden gehouden met planuitval. De provincie gaat ervan uit dat er 30% meer woningen moeten worden gepland om uiteindelijk in 100% van de behoefte te kunnen voorzien.

Woondeal zuidelijke Randstad (2019)

In de Woondeal zuidelijke Randstad is afgesproken dat het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten in de regio samen optrekken om de woningbouwproductie te versnellen. Gezien de hoge woningbehoefte hebben alle gemeenten in de zuidelijke Randstad een woningbouwopgave. Om de druk op de woningmarkt te verminderen, moeten er in de periode tot 2025 100.000 woningen extra bijkomen in de zuidelijke Randstad, oplopend tot 230.000 in 2040.

Regionaal beleid

Met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- een realistisch en regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma;
- aandacht voor kansrijke productmarktcombinaties en woonmilieus;
- voldoende sociale woningbouw in relatie tot de doelgroep;
- toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau.

Bij de Woonagenda is een planlijst opgenomen met het woningbouwprogramma van de regio Holland Rijnland. Met de aanvaarding van de regionale Woonagenda door Gedeputeerde Staten is de behoefte aan en de regionale afstemming van het woningbouwprogramma in de bestemmingsplannen verantwoord.

Over de woningbehoefte, en de invulling ervan, heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Hierbij baseert de woonregio zich op de provinciale woningbehoefteprognose, waarbij de regio, conform het uitgangspunt van de provincie, rekening houdt met 30% planuitval.

Op dit moment zijn voor het plangebied 1.838 woningen opgenomen in de regionale planlijst. Dit is exclusief de woningen die al zijn gerealiseerd. De provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het regionale woningbouwprogramma voor Holland-Rijnland.

De Alphense Woonagenda

De Alphense Woonagenda legt de woonvisie voor de periode tot en met 2025 vast. De Woonagenda bevat zeven woonkwaliteiten die onderscheidend zijn voor prettig wonen in Alphen aan den Rijn; nu en in de toekomst:

- zichtbare parels;
- krenten in de pap;
- gewaardeerde schoonheid;
- woonlasten op orde;
- toekomstwaarde en maatschappelijke waarde;
- duurzaam het nieuwe normaal;
- meer beschutting.

De volgende vijf thema's vormen de rode draad bij de uitwerking van de bovenstaande zeven woonkwaliteiten:

- wijken en kernen met identiteit;
- keuzemogelijkheden door variatie;
- een veilige en gezonde leefomgeving;
- zelfredzame bewoners investeren in zichzelf en hun omgeving;
- woningvoorraad met toekomstwaarde.

Bovenstaande thema's vormen dan ook de speerpunten van de woonvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn.

De vijf thema's uit de Alphense Woonagenda zijn uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling van het plan Havenfront waarvoor de gemeente inmiddels een subsidie Woningbouwimpuls heeft toegekend gekregen.

Uitgangspunt bij de subsidieaanvraag was dat er 668 woningen gerealiseerd worden in Havenfront:

- Sociale huur 171 woningen (26% van het totaal)
- Middeldure huur 196 woningen (29%)
- Betaalbare koop 10 woningen (1%)
- Dure huur en koop 291 woningen (44%)

Buiten het projectgebied Havenfront ontstaat door het wegnemen van de hindercontouren ruimte voor extra woningen. Voor ontwikkeling van deze woningen zet de gemeente in op facilitaire planologie, waarbij de regels uit de Woonagenda en doelgroepenverordening ook van toepassing zijn.

Hiermee kan gesteld worden dat sprake is van de realisatie van een woningvoorraad in het plangebied met toekomstwaarde. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de speerpunten uit de Alphen Woonagenda.

Alphen Woningmarktstrategie 2019-2022

De druk op de woningmarkt loopt snel op, waardoor steeds meer inwoners zichzelf niet meer kunnen redden op de woningmarkt. Mede door een laag inkomen en onvoldoende zelfredzaamheid zijn bepaalde inwoners niet in staat om langer zelfstandig te wonen. De woningmarktstrategie moet een oplossing bieden om weer enige dynamiek op de Alphense woningmarkt te krijgen. In deze strategie wordt door middel van drie lijnen het verschil tussen vraag en aanbod op de korte en lange termijn verkleind:

- vergroten van het aanbod sociale huurwoningen;
- vergroten van de voorraad seniorenwoningen;
- ruimte voor woningbouw creëren.

De woningmarktstrategie is gebaseerd op cijfers uit 2019. Inmiddels zijn er actuelere cijfers voorhanden (Woningmarktverkenning 2020). Daarom zijn deze hierna gehanteerd.

Woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020 (maart 2021)

Kwantitatieve behoefte

Om inzicht te geven in de verwachte woningbehoefte maakt de gemeente gebruik van bevolkings- en huishoudensprognoses. De groei van de gemeente Alphen aan den Rijn wordt sterk bepaald door de ontwikkeling van het binnenlands migratiesaldo. In de afgelopen jaren is deze sterk toegenomen en wijkt deze af van de ontwikkeling in de jaren daarvoor. Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het migratiesaldo gaat de gemeente uit van drie prognosesscenario's. Hierbij wordt aangesloten bij de twee prognosesscenario's van de provincie Zuid-Holland: de woningbehoefteraming (WBR) en de trendraming (TR). Daarnaast is een aanvullend scenario doorgerekend op basis van de migratieontwikkelingen van de afgelopen vijf jaar, scenario 'migratietrend'.

De WBR geldt als absoluut minimum en geeft een indicatie van de opgave om in de eigen behoefte te voorzien. De scenario's TR en Migratietrend geven de bandbreedte van de verwachte woningbehoefte weer op basis van de huidige marktontwikkelingen. Deze ziet de gemeente dan ook als realistische scenario's voor de komende jaren.

Afhankelijk van het scenario groeit de bevolking van Alphen aan den Rijn met +7.130 (TR) tot +8.930 (Migratietrend) in de periode tot 2030. Na 2030 blijft in alle scenario's de bevolking groeien, variërend van +10.930 tot +13.080 personen.

Door de vergrijzing verandert de samenstelling van de bevolking. In de komende tien jaar neemt het aantal 65-plussers toe en dan met name de groep van 75 jaar en ouder.

Het aantal huishoudens groeit met +5.010 tot +5.820 in de periode tot 2030. Dit is een jaarlijkse groei van gemiddeld 455 tot 530 huishoudens per jaar. In alle scenario's blijft het aantal huishoudens groeien tot 2040.

Het scenario Migratietrend is ook indicatief vertaald naar de kernen. Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens in de stad Alphen aan den Rijn toeneemt naar 35.460 (een toename van 3.910 huishoudens).

Tabel 4.11: Huishoudensontwikkeling scenario Migratietrend per kern 2019-2030

	2019	2025	2030
Aarlanderveen	535	575	585
Alphen aan den Rijn	31.550	33.800	35.460
Benthulzen	1.450	1.565	1.660
Boskoop	6.950	7.460	7.800
Hazerswoude-Dorp	2.600	2.770	2.890
Hazerswoude-Rijndijk	2.355	2.510	2.615
Koudekerk aan den Rijn	1.880	1.975	2.040
Zwammerdam	860	930	950
Gemeente Alphen a.d. Rijn	48.180	51.585	54.000

Figuur 2.3. Huishoudensontwikkeling per kern (Bron: Woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020)

Kwalitatieve behoefte

Tot 2030 zijn er afhankelijk van het demografische scenario tussen de 1.740 en 2.130 huurwoningen nodig. Hiervan zijn 1.300 tot 1.450 huurwoningen in het sociale prijssegment. De vraag naar vrije sectorhuurwoningen richt zich met name op toevoeging in het prijssegment tussen €730 en circa €900. Circa 80% van de huishoudens op zoek naar een vrije sector huurwoning zoekt in deze prijsklasse. Dit is een segment dat momenteel ontbreekt in Alphen. In absolute zin ligt de gewenste toevoeging in het scenario Migratie op circa 550 woningen in dit segment. De overige 20% zoekt in de prijsklasse boven de € 900.

In dezelfde periode is de behoefte aan koopwoningen geraamd op een toevoeging van ruim 3.270 tot 3.690 woningen.

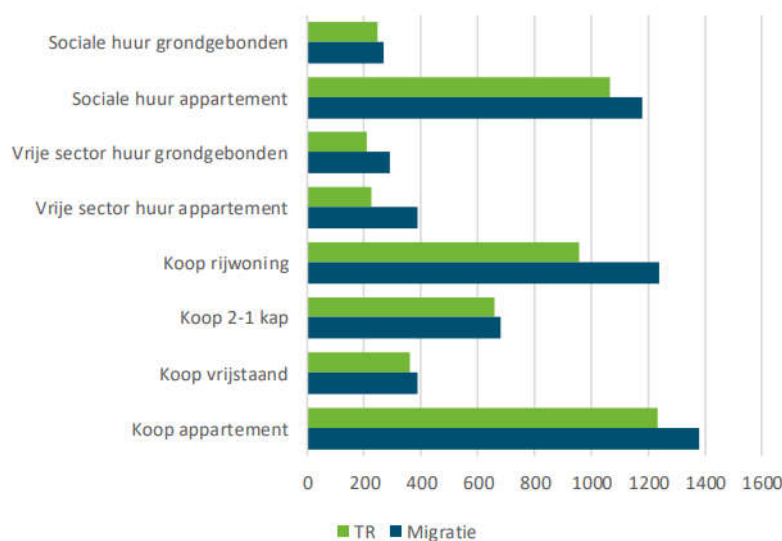
In de huursector zien we een verschuiving plaatsvinden van grondgebonden (eengezins)woningen naar huurappartementen. De behoefte aan (grotere) eengezinswoningen neemt af door afname van het aantal gezinnen en toename van het aantal kleine (oudere) huishoudens.

De vraag naar appartementen zit zowel in de huur- als de koopsector. Deze vraag is in sterke mate afkomstig van jonge huishoudens en 'jonge' senioren. De eerste groep richt zich met name op dit segment vanuit het oogpunt van betaalbaarheid. De tweede groep met name vanuit gemak en comfort.

Er blijft in de komende jaren toevoeging gewenst aan koop rijwoningen. Dit speelt in op de behoefte van tweepersoonshuishoudens die willen doorstromen naar een koopwoning en (jonge) gezinnen. Daarnaast is er in iets mindere mate behoefte aan toevoeging van grotere woningen als twee-onder-een- kap en vrijstaande woningen.

Er is een aanzienlijke vraag naar betaalbare koopwoningen. In totaal geeft circa 18% van de woningzoekenden aan op zoek te zijn naar een koopwoning tot €200.000. De gewenste toevoeging is circa 575 tot 650 woningen.

Figuur 4.6: Gemeente Alphen aan den Rijn. Kwalitatieve woningbehoefte 2019-2030



Bron: CBS Microdata, GOT, Woningmarktsimulatie Companen, 2020

Figuur 2.4. Kwalitatieve woningbehoefte (Bron: Woningmarktverkenning)

Op basis van de huidige samenstelling van de woningvoorraad in de kernen, de mate van vergrijzing en verhuisc Bewegingen in de kernen is een inschatting gemaakt van de kwalitatieve behoefte per kern. Dit is in de volgende tabel schematisch weergegeven.

Tabel 4.8: Gemeente Alphen aan den Rijn. Ontwikkelrichting kwalitatieve woningbehoefte per kern 2019-2030

	Aarlanderveen	Alphen ad Rijn	Benthuizen	Boskoop	Hazerswoude-Dorp	Hazerswoude-Rijndijk	Koudekerk ad Rijn	Zwammerdam
Huur ggb sociaal	maatwerk	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	maatwerk
Huur mgz sociaal		🏠 🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
Huur ggb vrije sector		🏠						
Huur mgz vrije sector		🏠						
Koop rij		🏠 🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
Koop 2-1 kap		🏠 🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
Koop vrijstaand		🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
Koop appartement		🏠 🏠		🏠				

Figuur 2.5. Kwalitatieve woningbehoefte per kern (Bron: Woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020)

In de stad Alphen aan den Rijn ligt een relatief brede opgave zowel in kwantiteit als kwaliteit. Het gaat enerzijds om toevoeging van geschikte huurappartementen voor huisvesting van ouderen. Anderzijds is er een aanzienlijke behoefte aan toevoeging van koopwoningen. Het gaat hierbij met name om toevoeging van rijwoningen en twee-onder-eenkapwoningen. Toevoeging van vrije sector huurwoningen lijkt het meest kansrijk in Alphen. Daarnaast is er een relatief grote vraag naar koopappartementen.

Plancapaciteit

Binnen de gemeente is slechts harde plancapaciteit voor 779 woningen. Gelet op de woningbehoefte is het noodzakelijk om zachte plannen om te zetten in harde plancapaciteit, zodat deze woningen ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

Provinciale planmonitor d.d. 22-10-2020	Totale plancapaciteit (incl. Rijnhaven)	Hard (cat. 1)	Reserve (cat. 2 + 4) incl. Rijnhaven ¹	Zacht (cat.3)
Gemeente	7.311	779	5.041	1.491
Kern Alphen	5.107	602	3.569	936

Figuur 2.6 Plancapaciteit (aangeleverd t.b.v. provinciale planmonitor, bron: gemeente)

In de vastgestelde provinciale planmonitor is Rijnhaven-Oost opgenomen met 1.838 woningen. Een deel hiervan is reeds mogelijk in het huidige bestemmingsplan (buiten de geurcontour) en reeds harde plancapaciteit.

Verordening doelgroepen woningbouw Alphen aan den Rijn 2018

Het is zaak om voldoende betaalbare woningen te realiseren, zowel in het koop- als huursegment. De doelgroepenverordening maakt het mogelijk om in bestemmingsplannen een bepaald percentage sociale huur, middeldure huur en goedkope koop vast te leggen. Voor middeldure huurwoningen is ook de maximale huurprijs vastgelegd. De aanvangshuur voor middeldure huurwoningen en de koopprijs van goedkope koopwoningen zijn gebaseerd op wat de doelgroep van dit beleid kan betalen. Sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen moeten gedurende een termijn van 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie 2021)

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

De provincie heeft in haar visie opgenomen dat vraag en aanbod van woningen kwantitatief en kwalitatief in balans moeten zijn. Met behulp van woonmilieus wordt de (ruimtelijke) kwaliteit van verschillende typen wijken en buurten onderscheiden. Hiermee kunnen gemeenten sturen op de kwaliteit van de nieuw geplande en bestaande woon/leefomgevingen om zo het kwalitatieve aanbod in balans te brengen met de kwalitatieve vraag.

Toetsing

Met de transformatie van een bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied wordt binnenstedelijke ruimte beter benut. Dit geeft invulling aan de visie.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie 2021)

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke plannen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande artikelen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
2. Lid 2 is niet relevant omdat de locatie niet ligt in een gebied met een beschermingscategorie.
3. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:
 - a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - ii. wegnemen van verharding;
 - iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
 - b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
 - c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.
4. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:
 - a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
 - b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Toetsing artikel 6.9

De kwaliteitskaart waarnaar in artikel 6.9 lid 3 sub 1 wordt verwezen is de kaart die bij de Omgevingsvisie hoort en is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Het plangebied is op de laag van de stedelijke occupatie aangemerkt als 'steden en dorpen'.

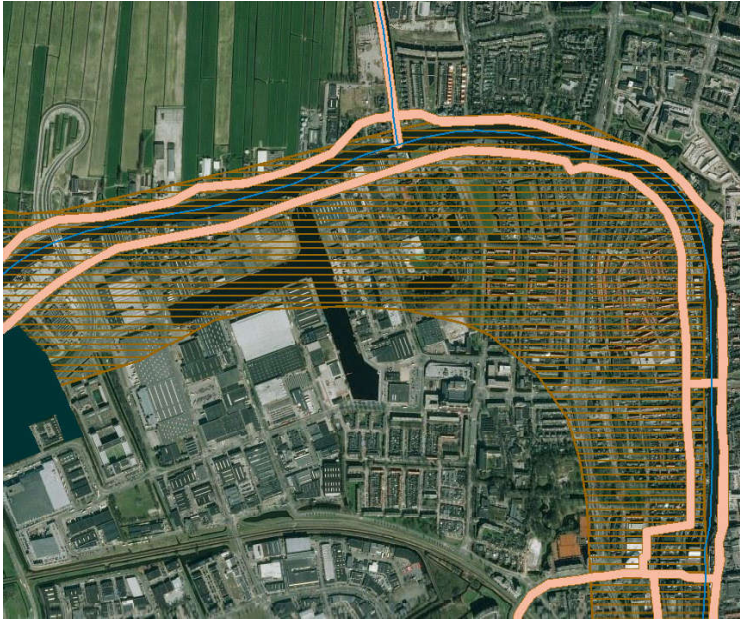


Figuur 2.7 Kaart Laag van de stedelijke occupatie

Richtpunten:

1. Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
2. Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
3. Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
4. Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
5. Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
6. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
7. Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
8. Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
9. Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Een deel van het plangebied is op de laag van de beleving aangemerkt als Romeinse limes. De Hoorn is aangemerkt als fiets- en wandelroute.



Figuur 2.8 Kaart Laag van de beleving

Richtpunt voor de limes is:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken.

Richtpunten voor fiets- en wandelroutes :

- Voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk.
- Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties.

In de plannen wordt rekening gehouden met bovenstaande richtpunten. Gelet op de huidige gebiedsidentiteit is sprake van transformeren. Daarom wordt gewerkt met een integraal ruimtelijk kader in de vorm van het Gebiedsbeleid Rijnhaven Oost.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

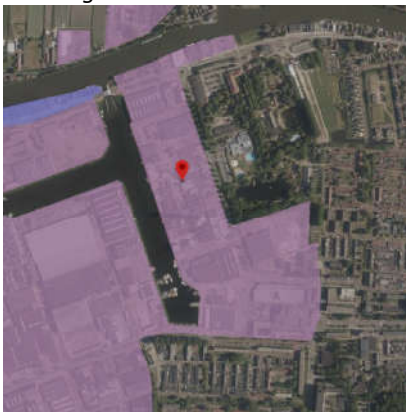
1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Toetsing

Met betrekking tot de ladderonderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.1.4. De locatie ligt binnen bestaand stadsgebied.

Artikel 6.12 Bedrijven

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

Toetsing



Figuur 2.9 Bedrijventerreinen (Bron: Programma ruimte)

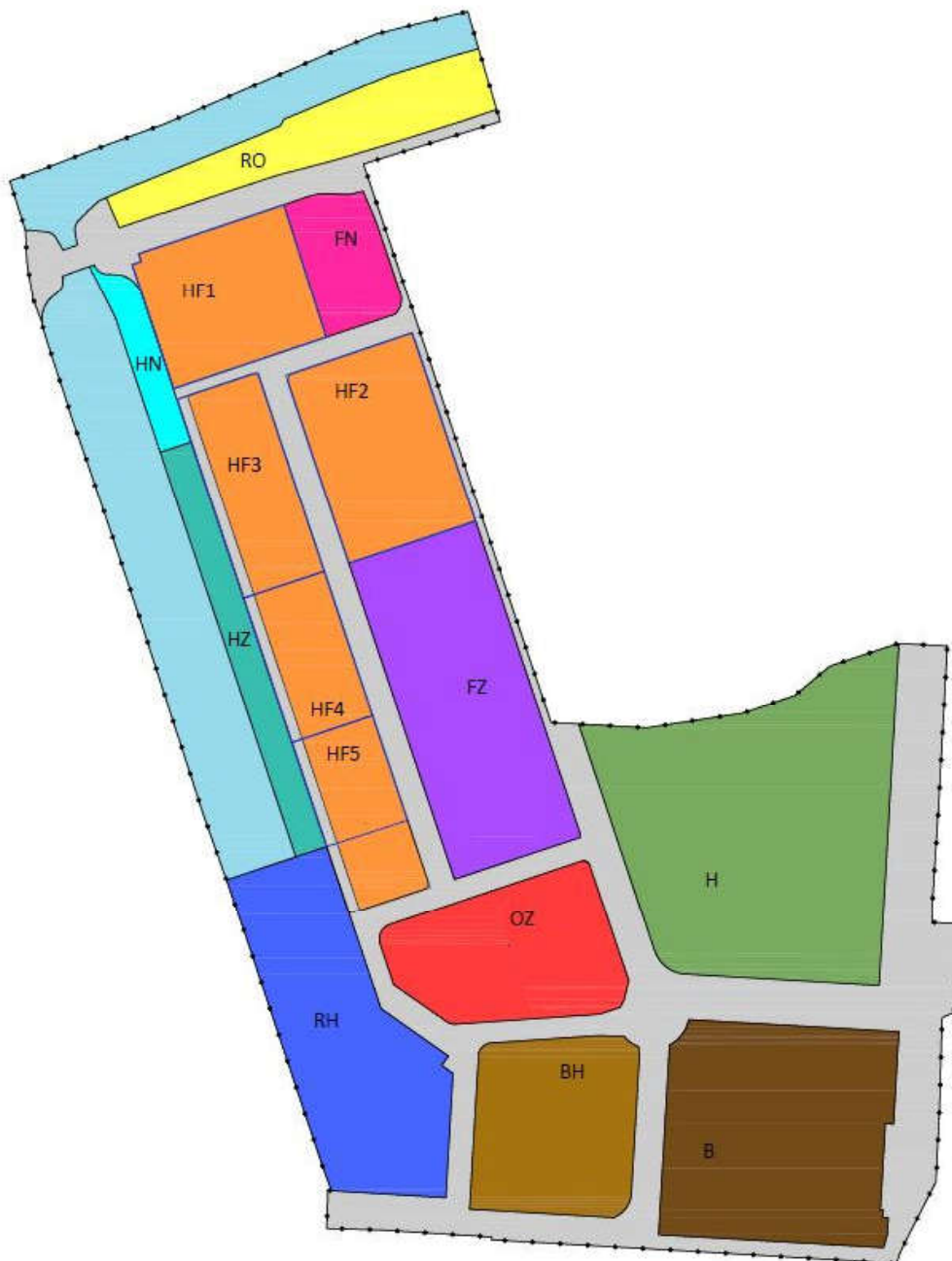
Compensatie bedrijventerrein

Het terrein is in het Programma ruimte aangemerkt als bedrijventerrein. Voor binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 scheidt de provincie de mogelijkheid van transformatie en functiemenging, om beter te kunnen inspelen op de vraag, onder andere naar gemengde woon-werkmilieus en vestigingsplaatsen voor 'new economy'. Voor binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen met milieucategorie 3 is functiemenging alleen mogelijk wanneer de belangen van bedrijven niet worden geschaad.

Bij transformatie van terreinen met categorie 3 en hoger dient de gemeente in het bestemmingsplan aan te geven of het, gelet op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, noodzakelijk is binnen de regio te voorzien in compensatie van het bedrijventerrein, en zo ja, waar die compensatie zal plaatsvinden.

Met dit omgevingsplan wordt een verkleuring van Rijnhaven Oost tot nieuw stedelijk woon, werk en verblijfsgebied mogelijk gemaakt. Afhankelijk van de bewegingen in de markt, zal de komende jaren een deel van het bedrijventerreinen dat nu gericht is op bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 een andere functie krijgen. De verkleuring van het gebied vraagt niet om uitbreiding van bedrijventerreinen in de gemeente.

Meer specifiek wordt opgemerkt dat er ten opzichte van het huidige bestemmingsplan twee voor dit aspect relevante wijzigingen worden doorgevoerd. Deze hebben betrekking op het projectgebied Havenfront (HF) en het deelgebied Foreestlaan Zuid (FZ).



Figuur 2.10. Deelgebieden

Voor het *deelgebied Havenfront* geldt in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Transformatie waarbinnen bedrijven waren toegestaan. Het gebied wordt met het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor Wonen waarbij (industriële) bedrijven niet langer zijn toegestaan. Met dit nieuwe bestemmingsplan ontstaat er wel de mogelijkheid van een nieuw woon-werk landschap, waarin kleinschalige kantoren en een gebiedsversterkende mix van dienstverlening en startende ondernemers

meer de ruimte krijgt dan voorheen. Dit type werklandschap ontbreekt nu binnen Alphen aan den Rijn, en is daarmee een versterking voor werkgelegenheid en het bevorderen van jong ondernemerschap.

Binnen dit gebied bevinden zich enkele bedrijven met een milieucategorie 3.1 of hoger. De oppervlakte van deze bedrijven samen bedraagt 11.600 m². Voor de oppervlakte van 1 bedrijf, een mengvoederbedrijf met een oppervlakte van 4.250 m² zijn reeds met de provincie Zuid-Holland afspraken gemaakt over compensatie op bedrijventerrein Hoogwaard. Op bedrijventerrein Hoogwaard komt extra bedrijventerrein beschikbaar voor compensatie door middel van het principe 'beter benutten'. Uitgegaan wordt van de volgende toename:

Ruimte voor soort bedrijvigheid	Voor uitvoering project	Na uitvoering project
Milieuvriendelijke bedrijven (cat. 1-3)	3 ha	4 tot 7 ha
Milieuhinderlijke bedrijven (cat. 4-6)	37 ha	41 tot 45 ha

Naast de beschikbare m² door middel van het principe 'beter benutten', wordt 2 tot 4 ha extra bedrijventerreinareaal toegevoegd op bedrijventerrein Hoogwaard. Daarnaast is in 2021 ca. 2 hectare toegevoegd en uitgegeven. Het betreft gronden die nu een agrarische bestemming hebben en waar in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein op ligt. In de nieuwe gemeentelijke Bedrijventerreinenstrategie is de extra 4 ha bedrijventerrein opgenomen. Het extra bedrijvenareaal is deels bedoeld voor bedrijven in maximaal categorie 3.2 en 4.1. Daarnaast wordt er circa 6,5 ha (maximaal milieucategorie 3.2.) bedrijvenareaal toegevoegd op bedrijventerrein Rijnpark. Ook dit is opgenomen in de nieuwe gemeentelijke Bedrijventerreinenstrategie.

Uit het bovenstaande blijkt dat de volledige oppervlakte van 11.600 m² aan bedrijven die door transformatie van Havenfront naar woongebied, verdwijnt, wordt gecompenseerd door enerzijds 'beter benutten' en anderzijds door de toevoeging van nieuw bedrijvenareaal.

Het deelgebied Foreestlaan Zuid heeft in het huidige bestemmingsplan de functie Transformatie, waarbij Wonen niet is toegestaan. Het uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan is dat de activiteit Wonen wordt toegevoegd aan de toegestane functies in dit deelgebied. De mogelijkheid om een bedrijf te exploiteren binnen dit gebied blijft ook bestaan. In het deelgebied zijn drie bedrijven aanwezig met een milieucategorie 3.1 of hoger met een gezamenlijke totale oppervlakte van circa 3.100 m². Voor het huidige bestemmingsplan is als uitgangspunt gehanteerd dat voor de gebieden met de Transformatiefunctie, waar Wonen is toegestaan, geen compensatie benodigd is. Analoog aan die redenering is ook voor dit gebied geen compensatie benodigd zijn.

Watergebonden bedrijvigheid

Hoewel het in het plangebied aanwezige mengvoederbedrijf al jaren geen watergebonden activiteiten heeft, wordt de bedrijfslocatie vanwege de ligging aan een kade toch als watergebonden beschouwd. Het te verplaatsen mengvoederbedrijf en de zand- en grindhandel (watergebonden bedrijvigheid) betreffen in totaal 0,77 hectare. Compensatie hiervoor kan gevonden worden in de toename van de watergebonden bedrijvigheid in Alphen aan den Rijn met circa 1,9 ha/8 watergebonden bedrijven in de afgelopen jaren, door het beter benutten van bestaande locaties. In het kader van de transformatieopgave van Rijnhaven-Oost zijn namelijk maatregelen getroffen die de toegankelijkheid van de haven hebben verbeterd en er toe hebben geleid dat er meer watergebonden bedrijvigheid/locaties zijn ontwikkeld. Conform de provinciale omgevingsverordening is daarmee gecompenseerd voor de watergebonden bedrijven (0,77 ha) door het beter benutten van bestaande locaties aan het water (1,9 ha) in Alphen aan den Rijn.

Crisis- en herstelwet

Voor zover het bovenstaande ten aanzien van de compensatie van reguliere en watergebonden bedrijfsgronden niet past binnen de regels van de Omgevingsverordening, wordt opgemerkt dat kan worden afgeweken van de regels in de verordening indien er sprake is van een op grond van de Crisis- en herstelwet aangewezen plangebied en provinciale belangen niet worden geschaad. Het onderhavige bestemmingsplan voldoet hieraan, gelet op de toegekende status op grond van de Crisis- en herstelwet en de hierboven gegeven onderbouwing.

Er zijn goede redenen om met verwijzing naar artikel 6.35 af te wijken. Er is (deels) gekozen voor de optie "beter benutten" waarmee in ruime mate compensatie plaatsvindt. Hiermee worden de provinciale belangen niet onevenredig geschaad. Daarnaast worden meer provinciale belangen gediend met de transformatie (woningbouw/volkshuisvestelijke belangen).

Artikel 6.13 Detailhandel

1. Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:
 1. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
 2. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
 3. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.
2. De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
 4. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
 5. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
 6. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m² bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m² bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:
 - a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 - detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - detailhandel in volumineuze goederen;
 - meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
 - tuincentra;
 - bouwmarkten;
 - b. kleinschalige detailhandel:
 - in de vorm van een gemakswinkel;
 - 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;
 - c. ondergeschikte detailhandel:
 - in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
 - bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
 - bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;

- d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
 - e. kringloopwinkels;
 - f. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.
4. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto vloer oppervlak.
 5. Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:
 7. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en
 8. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

Toetsing

Uitgangspunt van het provinciaal detailhandelsbeleid is dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken. Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel ('perifere detailhandel') of, onder voorwaarden, een aantal vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse goederen. Het bestemmingsplan staat in beginsel geen nieuwe detailhandel toe. Het bestemmingsplan biedt meer flexibiliteit voor reeds aanwezige volumineuze detailhandel in het gebied. De toegestane oppervlakte kan worden uitgewisseld tussen de verschillende deelgebieden. Deze flexibiliteit is nodig om ruimte te kunnen bieden aan de woningbouwopgave in het gebied. Om 2.000 woningen in het gebied te kunnen realiseren in combinatie met de wens om de m²'s volumineuze detailhandel voor het plangebied te behouden, is het nodig om de toegestane aantal m²'s volumineuze detailhandel te kunnen verschuiven over (delen van het) plangebied. Daarbij is het niet de intentie om het toegestane aantal m²'s volumineuze detailhandel te vergroten. Ook is het van belang om het aandeel aanwezige detailhandel in volumineuze woongoederen te beperken. Deze categorie is immers uitsluitend toegestaan op een daarvoor aangewezen PDV-locatie. Hiermee wordt in beperkte mate afgeweken van de provinciale omgevingsverordening, die deze schuifruimte niet biedt, maar betreft het een regeling die passend is binnen de doelstelling van de verordening, omdat het totaal aantal m²'s dat is toegestaan niet wordt vergroot. Zowel in artikel 6.34 als 6.35 van de provinciale omgevingsverordening wordt de mogelijkheid geboden voor maatwerk, indien de provinciale belangen niet in het geding zijn. Dat is hier het geval. Daarbij is van belang om te noemen dat gekozen is voor een bestemmingsplan onder de Crisis- en herstelwet, juist om ruimte te bieden aan organische gebiedsontwikkeling, waarbij flexibiliteit van groot belang is, omdat niet op voorhand is te zeggen waar welke functie zal worden gerealiseerd. Met deze flexibiliteit wordt dus optimaal ruimte geboden voor een organische ontwikkeling naar een woon-werkgebied.

2.2.3 Transformatievisie Oude Rijnzone 2020

In de Transformatievisie Oude Rijnzone wordt de transformatieopgave voor de Oude Rijnzone uitgewerkt. Het gaat daarbij om het versterken van ecologische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. Dit in combinatie met een goed samenhangend infrastructureel en stedelijk netwerk. Dit netwerk strekt zich uit van Woerden in het oosten via Bodegraven en Alphen naar Groenendijk in het westen.

Een belangrijk doel van de transformatie is het herstructureren van de rivieroever. Dit door het leefklimaat te verbeteren en de bestaande cultuurhistorische waarden in ere te herstellen. Hiervoor zijn maatregelen nodig op het gebied van ontsluiting, verplaatsing van bedrijvigheid en het herstellen van de relaties tussen bebouwing en groen. Hiervoor kunnen kernen zeer beperkt uitbreiden. Een belangrijk deel van de benodigde ruimte wordt echter gevonden in een herschikking van functies. Denk hierbij aan voormalige agrarische bedrijven en het verdwijnen van watergebonden bedrijvigheid.

Om aan de extra vraag naar ruimte in een ander deel van de Rijnstreek te voldoen is ten oosten van Alphen aan den Rijn de contour aangepast. In aansluiting op de overslagterminal en het daar aangrenzende bedrijventerrein kunnen bedrijven worden ondergebracht die ruimte moeten maken voor herstructureringsprojecten elders in de gemeente of de regio.

Toetsing

De beoogde transformatie naar hoogstedelijk wonen is al in 2007 in deze visie vastgelegd.

2.2.4 Bedrijventerreinstrategie Oude Rijnzone - Rijnstreek 2008 - 2020

In navolging van de SER-ladder wordt ingezet op de herstructurering van bedrijventerreinen om de noodzaak voor de aanleg van nieuwe terreinen zoveel mogelijk te beperken. Er worden pas nieuwe terreinen ontwikkeld wanneer met herstructurering en regionale samenwerking onvoldoende vestigingsruimte voor bedrijven kan worden gecreëerd. Ten aanzien van herstructurering van bedrijventerreinen wordt ook aangesloten bij de afspraken zoals die zijn opgenomen in de regionale Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone.

Toetsing

Het plangebied is aangemerkt als transformatiegebied. Voor de verplaatsingsvraag wordt eerst gekeken naar inbreiding en herstructurering van de andere bestaande terreinen.

2.2.5 Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019

Voor Alphen aan den Rijn zijn in deze strategie de volgende punten vastgelegd:

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

In de strategie is vastgelegd dat Alphen aan den Rijn de bestaande, uitgeefbare bedrijventerreinen (waaronder Hoorn-West) wil behouden ten behoeve van de (huidige en geraamde) ruimtebehoefte van MKB-bedrijvigheid in de gemeente. Ook is in de Holland-Rijnland strategie Steekterpoort II voorzien als grootschalig logistiek bedrijventerrein.

Toetsing

Met de belangrijkste punten uit de Hoofdlijnenstrategie Bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019 wordt door de gemeente toegewerkt naar een nieuwe bedrijventerreinenstrategie voor de gemeente Alphen aan den Rijn. Hierin zal de transformatie van Rijnhaven Oost uitgangspunt zijn.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031

Op 11 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 vastgesteld. Voor Rijnhaven Oost is het volgende relevant.

Alphen aan den Rijn is een intense stad met zorgvuldig ingepaste ruimtelijke ontwikkelingen en een diversiteit aan leefstijlen, functies en voorzieningen. De intense stad heeft een regionale functie voor stedelijke voorzieningen. De voorzieningen zijn geconcentreerd in de integrale ontwikkelzone, die loopt van Rijnhaven, via het Bospark, de Stationsomgeving en het Stadshart naar het Zegerslootgebied.

Rijnhaven kent door de combinatie van wonen en werken met een passantenhaven, leisurfaciliteiten en waterrecreatie een attractieve uitstraling. De passantenhaven is een gewild en druk knooppunt in het nautisch netwerk.

2.3.2 Ontwerp-Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef"

De ontwerp-omgevingsvisie zal de structuurvisie (zie paragraaf 2.3.1.) gaan vervangen. In de ontwerp-omgevingsvisie wordt uitgegaan van een levendig gemengd stedelijk gebied voor Rijnhaven.

2.3.3 Visie op Rijnhaven, Rijnhavenwijzer 2012

Aan de basis van de transformatie van Rijnhaven Oost ligt de Rijnhavenwijzer. In dit document schetst de gemeente de kaders en ambities voor het gebied op hoofdlijnen.

Rijnhaven staat aan de vooravond van een ruimtelijke en functionele verandering. Waar nu de nadruk ligt op werken zal de omgeving van de Rijnhaven geleidelijk aan verder transformeren naar een gemengd woonwerkmilieu. Hier is plaats voor nieuwe concepten in werken, wonen, leren en vrijetijdsbesteding. De grootste verandering zal plaatsvinden in Rijnhaven-oost. Een cadeautje hierbij is de bestaande haven, welke in beeld en gebruik de belangrijkste identiteitsdrager van het gebied is. Met een hernieuwd gebruik van de haven door de stad legt Alphen een verbinding tussen de stad en het water.

Het proces van transformatie zal een geleidelijk verloop kennen, waarin oud en nieuw naast elkaar moeten kunnen functioneren, en waarin ruimte is voor spontaniteit en plannen ondernemers of eigenaren. Rijnhaven vraagt van de bestaande en nieuwe gebruikers een pioniersgeest, die niet bang is voor dynamiek en rauwe randjes bedrijfsterrain, waar het spannend en avontuurlijk kan zijn.

2.3.4 Beleidsnotitie Bedrijventerreinen Alphen a/d Rijn 2010-2020

Deze beleidsnotitie Bedrijventerreinen Alphen a/d Rijn 2010-2020 is niet meer up to date. De gemeente Alphen aan den Rijn werkt aan een nieuwe lokale bedrijventerreinenstrategie voor de gemeente. Deze strategie wordt eind 2021 in de raad behandeld. Deze beleidsnotitie Bedrijventerreinen Alphen a/d Rijn 2010-2020 is niet meer up to date. De nieuwe lokale bedrijventerreinenstrategie zal voortbouwen op de Hoofdlijnenstrategie Bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019. In deze regionale bedrijventerreinenstrategie is ook strategie voor de Rijnstreek inclusief Alphen aan den Rijn opgenomen en beschreven.

2.3.5 Nota detailhandelsvisie 2016-2025

Alphen aan den Rijn beschikt op hoofdlijnen over een vrij heldere retailstructuur met het recreatieve Stadshart, vier boodschappencentra en twee concentraties van grootschalige detailhandel. De winkelgebieden hebben een verschillend verzorgingsniveau.

De uitbreidingsruimte in winkelvoorzieningen is in Alphen aan den Rijn gering, wat betekent dat er per situatie bekeken moet worden of nieuwe winkelplannen toegestaan kunnen worden. Door middel van de detailhandelsvisie kunnen nieuwe winkelplannen worden beoordeeld op hun effecten en de mate waarin zij de bestaande winkelstructuur beïnvloeden. Het doel hierbij is om de bestaande structuur intact te laten en waar mogelijk aan te vullen of te versterken.

Internet(detailhandel)

De detailhandel verandert snel. Het winkelgedrag wordt complexer en de consument steeds kritischer. De consument wil op elk gewenst moment en via elk gewenst kanaal (of een combinatie van kanalen) toegang hebben tot zijn favoriete merken en producten. Er is sprake van een verschuiving in aankoopkanaal: van traditionele winkel naar internetwinkel. Naast de opkomst van internet zijn vergrijzing, schaalvergroting en brancheverbreiding de belangrijkste trends.

De gemeente Alphen aan den Rijn wil inspelen op deze trends en een duurzaam ruimtelijk beleid inzetten waarbij niet louter bestaande centra worden beschermd, maar vooral ruimte bieden aan de veranderende consumentenvraag.

Tegelijkertijd zien we bedrijventerreinen verkleuren: enerzijds minder industrie en nijverheid, anderzijds meer bedrijven met 'kantoorachtige' werkzaamheden. Het onderscheid tussen bedrijventerreinen en het overige stedelijk gebied wordt steeds kleiner. Naast bedrijfsruimte, verkleuren bedrijventerreinen met kantoren en detailhandel. Landelijk en ook in Alphen aan den Rijn is het uitgangspunt dat detailhandel niet op een bedrijventerrein thuis hoort. Aan dit principe wordt niet getornd, maar de groei van het aantal internetwinkels en afhaalpunten is goed te zien.

Internetwinkels kunnen worden uitgesplitst naar publiekgericht en niet-publieksgericht. Dit laatste mag overal binnen het plangebied. Dit gold ook altijd al voor de traditionele postorderbedrijven die tegenwoordig eigenlijk nog uitsluitend via internet hun goederen aanbieden.

Volumineuze detailhandel

De gemeente wil de Alphense detailhandelsstructuur behouden en versterken. De detailhandel die nu is gevestigd op Rijnhaven-Oost wil men blijvend de ruimte geven. Er is echter geen plaats voor uitbreiding van overige (volumineuze) detailhandel. Een uitzondering op deze hoofdregel wordt gevormd door de mogelijkheid om in het omgevingsplan de 1000 m² die in het huidige bedoeld was voor watergebonden volumineuze detailhandel te voegen bij de totale toegestane bestaande volumineuze detailhandel. Deze mogelijkheid wordt in het plan geboden vanwege de kansen die dit biedt voor het gebied vanwege de geschiktheid van het gebied voor dergelijke detailhandel.

Voor het overige is in Rijnhaven Oost uitsluitend watersportgebonden detailhandel toegestaan met een oppervlakte van maximaal 200 m², een buurt- of gemakswinkel van maximaal 50m² en de bestaande aanwezige perifere (niet-volumineuze) detailhandel.

2.3.6 Beleidsvisie externe veiligheid

Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn' vastgesteld. Het hoofddoel van dit gemeentelijke EV-beleid is het vaststellen van concrete kaders waardoor in Alphen aan den Rijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier wordt omgegaan met externe veiligheid. Met het EV-beleid geeft Alphen aan den Rijn verdere invulling aan de ambitie om een duurzaam veilige gemeente te zijn, waar mensen kunnen wonen, werken en leven zonder onnodig of onwetend aan externe veiligheidsrisico's te worden blootgesteld.

De 'Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn' kent een gebiedsgerichte aanpak. Hierin is voor het bedrijventerrein Rijnhaven Oost het volgende kader opgenomen (paragraaf 4.2.3):

Rijnhaven Oost	
Profiel	Gemengd gebied (wonen/bedrijven/recreatie/innovatieve projecten)
Nieuwe risicovolle bedrijven toegestaan	Nee, uitgesloten middels omgevingsplan Geen risicovolle bedrijven aanwezig
Ruimtelijke ontwikkelingen	Kwetsbare objecten toegestaan Functies voor niet of verminderd zelfredzame personen toegestaan In acht nemen planologische kaders tabel I t/m IV en paragraaf 4.3

Tabel 1: Planologisch kader uit EV beleid Alphen aan den Rijn

De volgende maatregelen zijn relevant in het kader van externe veiligheid:

1. Nieuwe risicovolle bedrijven (Bevi) worden uitgesloten in het omgevingsplan;
2. Bij ontwikkelingen binnen het plangebied worden de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen uitgevoerd conform de praktijkrichtlijnen "Bereikbaarheid" en "Bluswatervoorziening" van de Veiligheidsregio Hollands-Midden;
3. Nieuwe bouwwerken waar mensen verblijven uitvoeren met mechanische ventilatie die met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld (conform paragraaf 4.3.3. van het EV Beleid).

2.3.7 Structuurvisie verkeer en vervoer "Alphen aan den Rijn duurzaam bereikbaar"

De visie beschrijft het wensbeeld van de toekomstige verkeersstructuur in de stad Alphen aan den Rijn. Het is een uitwerking van het door de gemeenteraad gekozen scenario Stadsring (Scenario 2).

Met het vaststellen van de visie wordt de opgave voor de toekomstige verkeersstructuur voor het stedelijke gebied van Alphen aan den Rijn duidelijk. Voor de realisering van de visie zal een verdere uitwerking plaatsvinden in een Realisatiestrategie met aandacht voor de fasering en uitvoerbaarheid van de maatregelen, de budgettaire mogelijkheden en de kansen, die zich voordoen bij herstructurering, vernieuwingsprojecten en onderhoud.

De visie is gebaseerd op het scenario Stadsring. Hierin leidt een geheel aan maatregelen waaronder de rondweg het autoverkeer meer en eerder naar de randen van de stad en wordt het fietsgebruik bevordert op de korte verplaatsingen. De concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto neemt toe.

Algemene structuur

Door Rijnhaven-Oost lopen de Eikenlaan en Hoorn als centrale oost-west gerichte verkeersassen. Het gebied kent ook twee noord-zuid gerichte assen, te weten de Prinses Margrietlaan en van Foreestlaan.

Over de gehele lengte van het bedrijfsterrein Rijnhaven loopt aan de zuidkant een spoorlijn annex groenestroom. Deze scheidt het bedrijfsterrein Rijnhaven en Molenwetering van elkaar. Aan de noordkant loopt over de gehele lengte van het bedrijfsterrein de Oude Rijn. Deze scheidt het bedrijfsterrein Rijnhaven van de polder Gnephoek.

Auto

Het bedrijfsterrein heeft door zijn ligging in nabijheid van de N11 een goede ontsluiting op het regionale en landelijke wegennet.

De belangrijkste infrastructurele ontwikkelingen in het gebied zullen zich de komende jaren afspelen rondom de Leidse Schouw en Maximabrug. Hier zijn een ongelijkvloerse spoorwegkruising, een ongelijkvloerse kruising met de N11 en een oeververbinding over de Oude Rijn wenselijk. Dit om:

- de huidige spitsproblemen bij de aansluiting met de N11 op te lossen;
 - de functie als onderdeel van de Alphense rondweg goed te kunnen vervullen;
 - de veiligheid en doorstroming bij de toekomstige verhoging van de frequentie op het spoor tussen Leiden, Alphen a/d Rijn en Utrecht te waarborgen;
 - de verkeers- en leefbaarheidsproblematiek in en om het centrum te verbeteren.
- Rijnhaven krijgt hierbij via de Genielaan een directe aansluiting op de Maximabrug.

De Eikenlaan is een belangrijke in- en uitgaande route voor het centrum en omliggende woonwijken in Alphen a/d Rijn. Hiernaast is het de ontsluitingsweg voor het gehele bedrijfsterrein. Een goede doorstroming is dan ook erg belangrijk. De laatste jaren is de doorstroming van het autoverkeer op de Eikenlaan echter afgenomen en de verkeersonveiligheid toegenomen. Dit door de vele in- en uitritten van bedrijven direct op de Eikenlaan en de afwezigheid van een middenberm. Het afslaande verkeer naar bedrijven zorgt voor een onrustig verkeersbeeld op de Eikenlaan. Onverwacht en plotseling remmen voor afslaande voertuigen naar de ter weerszijde gelegen bedrijven en zijwegen zorgt voor onoverzichtelijke en onveilige situaties. Dit is ook het geval als een vrachtwagen op de Eikenlaan manoeuvreert om achteruit een inrit in te steken naar een bedrijf. De toenemende intensiteit op de Eikenlaan maakt dat het oprijden van de weg vanaf de bedrijven lastiger wordt. Hierdoor zal de automobilist geneigd zijn om ook de relatief kleine ruimtes tussen (vracht)auto's proberen te gebruiken om de Eikenlaan op te draaien. Dit zorgt voor verkeersonveiligheid. Daarom zal de komende jaren naar een in- en uitritsaneringsprogramma worden gekeken. Waar mogelijk worden in- en uitritten gecombineerd en verplaatst naar een zijstraat. Hierdoor kan de doorstroming en verkeersveiligheid op de Eikenlaan bij een nog steeds groeiende verkeersstroom worden verbeterd.

In Rijnhaven-Oost wordt de openbare weg op meerdere locaties als parkeerplaats gebruikt. Dit zorgt voor een slechte doorstroming, verkeersonveiligheid en een mindere ruimtelijk kwaliteit. Parkeren op eigen terrein is daarom in de huidige situatie en bij nieuwe ontwikkelingen van groot belang.

Openbaar vervoer

Het bedrijfsterrein wordt ontsloten door openbaar vervoer. Er rijden drie lijndiensten over het bedrijfsterrein. Er rijdt een stadsdienst twee keer per uur via de Baronie, van Foreestlaan, Hoorn, Ondernemingsweg, Vennootsweg, Eikenlaan, Distributieweg, Handelsweg en H.A. Lorentzweg. Bij de Baronie en op de van Foreestlaan zijn haltes aanwezig. Vanwege het beperkte aantal beschikbare dienstregelingsuren volgt deze bus de belangrijkste vervoersrichtingen. In de ochtend is de route station, Rijnhaven, Molenwetering, Kerk en Zanen, station. In de middag wordt deze route omgekeerd gereden. Via de Eikenlaan, de centrale weg van het bedrijfsterrein Rijnhaven rijdt de streekbus Alphen aan den Rijn-Hazerswoude Rijndijk-Hazerswoude-Dorp-Benthuizen-Zoetermeer. Tenslotte rijdt via de Hoorn een zogenaamde Qliner de route Alphen aan den Rijn-Hazerswoude Rijndijk-Hazerswoude-Dorp-Benthuizen-Zoetermeer-Voorburg-Den Haag Centraal.

Fiets- en voetpaden

De Hoorn en Eikenlaan zijn een van de hoofd fietsroutes in Alphen a/d Rijn. Deze paden verbinden het centrum via het bedrijventerrein met het buitengebied.

Buiten het plangebied ligt de wetering langs het Weteringpad. Deze werkt, naast de spoorlijn, als een barrière tussen de woonwijk Kerk en Zanen en de bedrijfsterreinen Molenwetering en Rijnhaven. Om de

bereikbaarheid van werkgelegenheidslocaties sterk te verbeteren wordt de komende jaren een fiets- en voetgangersbrug aangelegd tussen het Weteringpad ter hoogte van de Zuiderkeerkring en J. Keplerweg. Om vervolgens via de Lorentzweg naar Rijnhaven te fietsen.

2.3.8 De Alphenese woonagenda

In de Woonagenda "Alphen ademt woonkwaliteit" is een brede en uitnodigende visie op het wonen voor de periode tot en met 2025 vastgelegd. Deze agenda kent vijf speerpunten:

1. Wijken en kernen met identiteit;
2. Keuzemogelijkheden door variatie;
3. Een veilige en gezonde leefomgeving;
4. Zelfredzame bewoners investeren in zichzelf en hun omgeving;
5. Woningvoorraad met toekomstwaarde.

Deze speerpunten vormen tezamen de toekomstbestendige woonkwaliteit, die in de gemeente wordt nagestreefd. In het uitvoeringsprogramma zijn doelen en actiepunten benoemd om te komen tot deze woonkwaliteit. Het uitvoeren van genoemde acties leidt tot zichtbare resultaten met betrekking tot woonkwaliteit op locaties in de gemeente.

Rijnhaven heeft de potentie om een van de onderscheidende attractieve plekken met een duidelijk herkenbare identiteit te worden. Een identiteit van gemengd stedelijk gebied. In de Woonagenda is Rijnhaven aangewezen als onderdeel van de ontwikkelzone waar een stedelijk woonmilieu, vooral gericht op kapitaalcrachtige huishoudens, wordt gerealiseerd. Initiatiefnemers verrassen de gemeente met hun bijdrage aan de stedelijke woonkwaliteit van de identiteit van de intense stad. De gemeente gaat met initiatiefnemers in dialoog om te kijken in welke mate hun initiatieven bijdragen aan de ambities ten aanzien van de gewenste ontwikkeling en woonkwaliteit. Authentieke, energiezuinige en levensloopbestendige nieuwbouw, die door de flexibele indeling eenvoudig aanpasbaar is voor verschillende generaties en (gecombineerde) functies, maakt dat Rijnhaven een woongebied met toekomstwaarde wordt.

2.3.9 Woonvisie 2021-2025

Sinds het vaststellen van de vorige woonvisie in 2016 is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Alphenaren komen moeilijker aan een woning. Zeker voor huishoudens met een laag of middeninkomen is dit het geval. Ook is veel regelgeving veranderd, en heeft de gemeente meer verantwoordelijkheid gekregen voor nieuwe doelgroepen. Kortom, het is tijd voor een nieuwe Visie om deze nieuwe realiteit een plek te geven in het lokale beleid. Een visie die uitgaat van de gedachte dat een combinatie van meerdere ingrepen nodig is om de woningmarktproblematiek te verlichten zodat het voor iedereen goed wonen is in Alphen aan den Rijn.

De woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie en bevat daarom een deel 'visievorming'. De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt in beleid. Het gaat hierin om de volgende thema's

1. Voldoende bereikbare woningen.
2. Aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met een zorgvraag.
3. Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking.
4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving.

De woonvisie is daarnaast vooral actiegericht met concrete opgaven voor de komende jaren (looptijd tot en met 2025, met een doorkijk naar 2030). Aan deze opgaven is in de woonvisie een uitvoeringsprogramma gekoppeld.

In het omgevingsplan is via de planregels en het gebiedsbeleid een relatie gelegd met de Woonvisie ten aanzien van het thema Voldoende bereikbare woningen.

2.3.10 Welstandsnota

Bedrijventerrein Rijnhaven is één van de eerste planmatig ontwikkelde bedrijventerreinen van Alphen aan den Rijn en heeft een markante haven. Het gebied ligt centraal in de stad. De gemeente wil dat het gebied een aantrekkelijk en goed functionerend deel van de stad wordt. Rijnhaven-Oost is sterk versnipperd en verouderd. De haven wordt momenteel vrijwel niet meer gebruikt. Voor dit gebied is doorontwikkeling naar een voor Alphen uniek gemengd woon- en werkgebied aan de haven voorgestaan. Aandachtspunten zijn onder meer uitstraling op ooghoogte, individualiteit en geleding per pand.

Herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging, zoals bijvoorbeeld nieuwe woon- en werkgebieden in agrarisch gebied, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente of in overleg met de commissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De gemeente maakt daarnaast gebruik van stedenbouwkundige plannen of beeldkwaliteitsplannen om sturing te geven aan veranderingen.

In het omgevingsplan is in de planregels aangegeven dat een hoogwaardige beeldkwaliteit dient te worden bereikt bij het uiterlijk van de bebouwing in relatie tot het openbaar gebied. In het Gebiedsbeleid is aangegeven hoe deze regel geïnterpreteerd dient te worden.

2.3.11 Duurzaamheidsbeleid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het duurzaamheidsprogramma 2021-2030 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is op 23 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

Met dit programma geeft Gemeente Alphen aan den Rijn invulling aan haar opgave Duurzaamheid en Klimaat. De stip op de horizon is om in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig te zijn, met een diversiteit aan plant- en diersoorten. Hoe ze dit bereiken heeft de gemeente uitgewerkt in ambities tot 2030, gewenste resultaten tot 2025 en een concreet uitvoeringsprogramma 2021-2023. Elke twee jaar actualiseert de gemeente dit uitvoeringsprogramma, zodat ingespeeld kan worden op technologische ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving. Op die manier blijft het programma flexibel en kunnen de leerervaring direct weer ingezet worden. Dit Duurzaamheidsprogramma schept de voorwaarden om samen met inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties gemeente Alphen aan den Rijn duurzamer te maken.

Het nieuwe Duurzaamheidsprogramma bestaat dan ook uit drie centrale thema's, namelijk:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame opwek en opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leiden tot minder CO2 uitstoot.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit worden steeds urgenter. Binnen dit thema richt de gemeente op aspecten als het voorkomen van wateroverlast en hittestress, het inspelen op droogte en bodemdaling en het stimuleren van diversiteit in flora en fauna.

- De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie waarin verantwoord omgaan wordt met schaarse grondstoffen, CO₂-uitstoot wordt voorkomen en nieuwe verdienmodellen worden ontwikkeld.

Uit het duurzaamheidsbeleid kunnen onder meer de volgende relevante ambities worden afgeleid:

- Gebiedsontwikkeling gebeurt volgens het convenant Klimaatadaptief bouwen (klimaatadaptief en natuurinclusief).
- Circulair bouwen is bij nieuwe vastgoed- en gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk het uitgangspunt.

2.3.12 Beleidsnota Geurhinder

De beleidsnota Geurhinder Gemeente Alphen aan den Rijn is een uitwerking van het geurhinderbeleid van het Rijk, dat is uitgewerkt in de Nederlandse emissie Richtlijn Lucht en Bijzondere regelingen voor bepaalde bedrijfstakken. Daarnaast is de beleidsnota Geurhinder Gemeente Alphen aan den Rijn gebaseerd op het beleid ten aanzien van industriële geurhinder van de provincie Zuid-Holland. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder. Een onderdeel van het Rijksbeleid is dat lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken, zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. De beleidsnota Geurhinder Gemeente Alphen aan den Rijn is enerzijds gericht op het verlenen van milieuvergunningen voor bedrijven waarvoor burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn het bevoegd gezag zijn. Anderzijds geeft het invulling aan de beleidsruimte die het bevoegd gezag heeft bij ruimtelijke ordening.

Het beleidskader legt de systematiek vast waarmee de grenzen van hinder en ernstige hinder worden bepaald. Verder gaat de systematiek in op het vastleggen van het acceptabel hinderniveau. Beide zijn van belang bij de toepassing van het beleid industriële geurhinder bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan komen de verschillende milieuaspecten, waaronder geur, aan de orde. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden waar geurhinder een rol speelt, moeten op gemeentelijk niveau afwegingen worden gemaakt. De geurcontouren zijn daarbij van belang. In gebieden waar wel geurhinder, maar geen ernstige geurhinder optreedt (het afwegingsgebied voor een acceptabel hinderniveau), is het op grond van het Alphense beleid voor industriële geurhinder mogelijk om gevoelige objecten toe te voegen. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet opnieuw een afweging in dat kader plaatsvinden, waarbij het beleid industriële geurhinder, als leidraad geldt.

Hoofdstuk 3 Inventarisatie plangebied

3.1 Ruimtelijke structuur

Ontginningsstructuur

Voordat sprake was van Rijnhaven, werd het landschap gedomineerd door eeuwenoude 'slagen', langwerpige percelen haaks op de oude Rijn. Alleen de Oude Rijn zelf en het naastgelegen jaagpad (de Hoorn) vormde een oost-west verbinding van belang. Door de scherpe bocht in de Oude Rijn ter plaatse van Oudshoorn maakt ook het slagenlandschap hier een verdraaiing, wat geresulteerd heeft in een waaivormig patroon. Deze verdraaiing in het slagenpatroon is in de bebouwingsstructuur nog steeds waarneembaar. Verder landinwaarts vorm(d)en de Rietveldse-, (Molen-), Zaanse- en Alphense wetering in feite de echo van de oude Rijn, die alle kavelslootjes koppelden en de afwatering naar de Oude Rijn verzorg(d)en. Tussen deze weteringen en de Oude Rijn in werd in 1878 min of meer parallel hieraan, de spoorlijn Leiden-Utrecht geopend.

De aanleg van Rijnhaven in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw is voor een groot deel gebaseerd op dit onderliggend landschap, waarbij slim gebruik is gemaakt van de water- en spoorverbindingen met het achterland. Vanuit de Oude Rijn is een havenbekken zuidwaarts gegraven, terwijl vanuit de spoorlijn een aantal stamspoorlijnen noordwaarts is aangelegd. Daarbij is de noord-zuid richting van het onderliggende slagenlandschap bewust of onbewust gevolgd. De lange lijnen haaks op de Oude Rijn zijn nog steeds dominant, met als meest in het oog springende structuurdrager uiteraard de haven. Gevolg hiervan is dat de ruimtelijke relatie in de oost-west richting (in aansluiting op het stadscentrum) nog steeds moeizaam is.

Verkeersstructuur

De Leidse Schouw vormt de belangrijkste externe ontsluiting van bedrijventerrein Rijnhaven met de huidige N11. Van hieruit wordt via Eikenlaan en Hoorn het plangebied Rijnhaven-Oost ontsloten. Beide wegen hebben hiermee een dubbelfunctie, omdat zij zowel individuele (bedrijfs)kavels ontsluiten, maar ook een doorgaande verkeersfunctie hebben richting centrum en Alphen- noord/N207. Om de functie van invalsweg voor de Eikenlaan wat te ontmoedigen is recent de pr. Margrietlaan/Rijnhavenkade verlegd over de Moerbeilaan, en is de Eikenlaan ter plaatse van de Baronie voor doorgaand verkeer gesloten. De ruimtelijke aansluiting van Rijnhaven-oost op de bestaande woonstad is er door het vele haakse bochtenwerk voor de automobilist niet overzichtelijker op geworden. Juist hierdoor is de Rijnhavenkade echter verkeerluw geworden, waarmee de kansen voor transformatie naar een leefbaar waterfront significant vergroot zijn. Tussen Moerbeilaan en de Hoorn ligt de Van Foreestlaan, een noord-zuidlaan met eveneens een belangrijke stroomfunctie. Energieweg, Nijverheidsstraat en Rijnhavenkade hebben een meer lokale erftoegangsfunctie. De Rijnhavenkade loopt naar het noorden toe niet door richting de Oude Rijn, het grootse deel van deze oever is in particulier bezit. Reden hiervoor was voorheen het faciliteren van de watergebonden bedrijvigheid.

De belangrijkste autoverkeerswegen worden geflankeerd door vrijliggende fietspaden. Geheel gescheiden van de auto-infrastructuur is er dan nog een tweetal langzaam verkeer verbindingen (Heempad en de fiets/voetgangerspassage ingeklemd door de Baronie). Deze zorgen voor de nodige aanhechting van het plangebied op de Zeeheldenbuurt en de bestaande woonstad.

Het water, dat Rijnhaven zijn naam geeft, wordt nog maar door een beperkt aantal bedrijven gebruikt. Aan de Rijnhavenkade is een openbare loswal gesitueerd.

Water- en groenstructuur

Rijnhaven Oost wordt ruimtelijk gedomineerd door het water van de haven zelf. Het is daarmee de centrale identiteitsdrager van het gebied. Een binnenstedelijke open waterpartij van circa 80 meter breed en 700 meter lang, is uniek in de stad en wijde omgeving. Haaks hierop vormt de Oude Rijn de noordgrens van het plangebied. Via de smalle toegang door de Rijnhavenbrug wordt de verbinding gemaakt met het landelijke vaarwegennetwerk, waaronder de staande mastenroute, en het Hollands plassengebied in de directe omgeving. Structureel groen wordt voornamelijk gevormd door groenbermen met laanbomen langs de Van Foreestlaan, Eikenlaan en Hoorn. Daarnaast is aan weerszijden van de Rijnhavenbrug sprake van een beperkte (informele) groene verblijfsplek aan het water. Het Heempad is een groencorridor ten zuiden van Avifauna, die vanuit Rijnhaven aansluiting geeft op de groenzone langs de Stuyvesantlaan. Tezamen met vogelpark Avifauna zorgt dit voor een flinke groene buffer tussen Rijnhaven en de woonwijk ten oosten daarvan.

Bebouwingsstructuur

Rijnhaven Oost kent een mix aan korrelgroottes (de gemiddelde grootte van een bebouwingseenheid) die -afgezet tegen bijvoorbeeld Rijnhaven-midden- relatief kleinschalig is. De wat grotere bebouwingseenheden bevinden zich op de noord- en zuidkop van de Energieweg, waar grotere bedrijfsverzamelgebouwen staan. Over het algemeen volgt de bebouwing de rooilijn. Slechts enkele panden zijn wat terug gelegen ten opzichte van de straat. Omdat dit duidelijk een achterkant is, is het beeld van de bebouwingslijn vanaf het water een stuk meer gefragmenteerd. De oeverlijn is hier tevens waterkering. Dit brengt beperkingen met zich mee, waardoor er over het algemeen nog een flinke onbebouwde ruimte tot aan het water is.

Bebouwing kenmerkt zich overwegend door één of tweelaagse bedrijfspanden met platte daken, maar een enkele keer komen ook loodsen met flauwe zadeldaken voor. De ouderdom van de bebouwing wisselt. Met name langs de Energieweg wordt de bebouwing wat sleets, alhoewel plaatselijk ook geïnvesteerd is in nieuwe bedrijfspanden. De veevoedersilo van Van der Bijl, de televisietoren en (nieuwbouw rondom) de Baronie, doorbreken het beeld van de gemiddelde twee-laagse bouwhoogte.

3.2 Functionele structuur

Het gebied rondom de Rijnhaven is van oudsher een werklandschap. Ver vóór de ontginning van de achterliggende polder werd er al gehandeld en gewerkt op de oevers van de Oude Rijn. De relatie met het water was daarbij van groot belang. Vanaf de jaren '50/ '60 is dit pre-industriële landschap uitgebreid door de aanleg van de Rijnhaven. Geleidelijk is het industrieterrein in westelijke richting verder uitgebreid. Op het gehele bedrijventerrein Rijnhaven (inclusief plangebied Rijnhaven-oost) zijn circa 180 bedrijven gevestigd. Er werken in dit gebied zo'n 3.200 mensen. Ruim 60% van de werknemers woont in Alphen aan den Rijn of in de directe omgeving. Daarmee heeft het terrein een belangrijke lokale werkgelegenheidsfunctie. Op Rijnhaven is relatief veel groothandel en volumineuze detailhandel gevestigd. Andere branches zijn de zakelijke dienstverlening, industrie, bouw en transport.

De kleinschalige bedrijvigheid bevindt zich vooral in het zuidelijke en oostelijke deel van het bedrijventerrein, ten oosten van de haven: het onderhavige plangebied Rijnhaven Oost. Zij zijn gevestigd in deels verouderd vastgoed, panden uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Het watergebonden karakter daarvan is nog maar zeer gering. De openbare loswal van de haven wordt nog incidenteel gebruikt. Op Rijnhaven Oost zijn onder andere gevestigd een zand- en grindhandel, selfstorage, houtafbouwbedrijven, keukenbouwers, autobandencentrum, papierrecycling, (deels leegstaande) kantoren, etc. Maar ook meer publieksgerichte bedrijvigheid en/of aanverwante detailhandel is hier al aanwezig, zoals volumineuze interieurzaken, doe-het-zelf handels en een kringloopwinkel. Met name door dit soort functies krijgt Rijnhaven Oost bij steeds meer Alphenaren bekendheid. Ook liggen verspreid in het gebied een aantal bedrijfswoningen. De verkleuring van monofunctioneel werkgebied tot een meer gemengd gebied is dus al ingezet. Meest sprekende voorbeeld hiervan is de transformatie van de Baronie tot woongebied, kantoren en wijkwinkelcentrum.

3.3 Ontwikkelingen

Rijnhaven Oost en directe omgeving is een dynamisch gebied met vele ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen delen van het plangebied heeft reeds een transformatie plaatsgevonden, zoals het tot woon-werk-winkelgebied getransformeerde deelgebied Baronie. Ook zijn met het oog op de beoogde functiewijzigingen enkele milieuhinder gevende bedrijven verplaatst. Ook in de omgeving van het plangebied hebben er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed (kunnen) zijn voor de ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals de aanleg van de Maximabrug en de verhoging van de Rijnhavenbrug (teneinde de haven beter geschikt te maken voor de recreatiesector). De vaststelling van het naastgelegen bestemmingsplan 'Rijnhaven 2015' heeft ertoe bijgedragen dat er in Rijnhaven Oost meer milieugevoelige (woon)functies mogelijk zijn, door onder meer de hoogste bedrijfscategorieën naar beneden toe bij te stellen.

Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige visie

4.1 Inleiding

Het ontwikkelperspectief van Rijnhaven Oost kent haar oorsprong in de Transformatievisie Oude Rijnzone 2020 uit 2007, de Visie op Rijnhaven, de Rijnhavenwijzer, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2012 en in de Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031. Dit is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Rijnhaven-Oost'. Inmiddels heeft het Rijk ook een subsidie Woningbouwimpuls toegekend om het deelgebied Havenfront te transformeren naar woongebied. De voorwaarden bij deze subsidie zijn leidend bij de herziening van het bestemmingsplan.

4.2 Visie op gebruik

Rijnhaven-oost is aan het veranderen. Waar nu de nadruk nog hoofdzakelijk ligt op werken, zal de omgeving van de Rijnhaven geleidelijk aan verder transformeren naar een gemengd woon(werk)milieu. Hier is plaats voor nieuwe concepten in werken, wonen, en vrijetijdsbesteding. De functie wonen gaat in Rijnhaven-oost echter een hoofdrol spelen. De verkleuring naar wonen sluit hierdoor op logische wijze aan op de bestaande woonstad en de Baronie.

Behoudens het plan Havenfront (zie paragraaf 4.5.) kent het transformatieproces een geleidelijk verloop, oud en nieuw zullen naast elkaar bestaan en er is daardoor ook ruimte voor tijdelijk en wisselend gebruik. In de lijn van de gedachte van de organische ontwikkeling is er geen strak vooraf gedefinieerd programma in vaste mengverhoudingen. Het gebied moet immers kunnen mee-ademen met de tijd en de dan geldende markt- en programmavraag. De voorwaarden voor een duurzame ruimtelijke structuur en een flexibele programmatische invulling daarvan, is daarom des te belangrijker. Met ruimtelijk-stedenbouwkundige spelregels wordt hierop geanticipeerd.

4.3 Visie functioneel

Rijnhaven-oost staat aan de vooravond van een ruimtelijke en functionele verandering. Waar nu de nadruk nog ligt op werken zal de omgeving van de Rijnhaven geleidelijk aan verder transformeren naar een gemengd woonwerkmilieu. Hier is plaats voor nieuwe concepten in werken, wonen, en vrijetijdsbesteding. Een ontwikkeling overigens, die nu al gaande is, zoals bijvoorbeeld in de Baronie.

Een troefkaart daarbij is de bestaande haven, welke in beeld en gebruik de belangrijkste identiteitsdrager van het gebied is. Met een hernieuwd gebruik van de haven door de stad legt Alphen een verbinding tussen de stad en het water. De haven wordt van de stad en is zichtbaar en beschikbaar voor bedrijven, de watersport en de bewoners. Maar ook bezoekers van buiten de stad weten de Rijnhaven straks beter te vinden, al dan niet aangetrokken door de nabijheid van Avifauna of door een nieuwe recreatiehaven. Watersporters, passanten en omliggende bedrijven veroorzaken een dynamiek die de inwoners en gebruikers van het gebied aanspreekt.

Als centraal motto geldt daarbij 'Rijnhaven vermaakt'. Dit vermaken slaat terug op het idee dat het gebied geleidelijk wordt 'vermaakt': er ontstaat iets nieuws met gebruikmaking van bestaande structuren en gebouwen. Daarnaast slaat het terug op het karakter als werkgebied, waarin –naast de bestaande bedrijvigheid- plaats is voor (de doorontwikkeling van) kleinschalige bedrijven die producten (ver)maken: ambachtelijke bedrijvigheid. Aan dit soort bedrijven kleeft de mogelijkheid van ondergeschikte en productie gebonden verkoop, die op zich een bezoekenmotief kunnen vormen. Verder is het gebied erop gericht om mensen te vermaken: dit betekent dat functies als cultuur, ontspanning, ondergeschikte en specifieke detailhandel, horeca en recreatie aanwezig zijn, en ook dat het een levendig gebied is waar wat te beleven valt.

De functie wonen gaat in Rijnhaven-oost een nadrukkelijke rol spelen. Met de woonfunctie krijgt het gebied betekenis als leefomgeving, en wordt het gebied verder uit de anonimiteit gehaald. Bewoners zullen zich het gebied mentaal gaan toe-eigenen wat bijdraagt aan de sociale veiligheid.

Ook worden functies toegelaten in de sfeer van maatschappelijke functies en dienstverlening. Deze lijken op het eerste gezicht niet direct een specifieke bijdrage te leveren aan het ontwikkelperspectief, maar zij kunnen wel voorzien in een bepaalde economische of maatschappelijke behoefte, van belang voor een goede leefomgeving.

Om dit allemaal mogelijk te maken voorziet het omgevingsplan voor een deel van het plangebied in de (verzamel)functie 'Transformatie', die een veelheid van eerder genoemde activiteiten toelaat die in Rijnhaven Oost grotendeels heel goed met elkaar kunnen samengaan. Middels beleidsregels (zie Gebiedsbeleid) en bijbehorende activiteitentabel wordt echter wel een nuancering gemaakt: daar waar functies elkaar slecht verdragen of waar programmatische accenten gewenst zijn, gelden nadere voorwaarden of beperkingen. Aan het deelgebied Havenfront is de functie 'Wonen' toebedeeld, aangezien hier de nadruk op wonen ligt en het exploiteren van bedrijven niet langer gewenst is.

Het transformatieproces kent (behoudens het deelgebied Havenfront) een geleidelijk verloop, oud en nieuw zullen naast elkaar bestaan en er is daardoor ook ruimte voor tijdelijk en wisselend gebruik. In de lijn van de gedachte van de organische ontwikkeling is er geen strak vooraf gedefinieerd programma in vaste mengverhoudingen. Het gebied moet immers kunnen mee-ademen met de tijd en de dan geldende markt- en programmavraag. De voorwaarden voor een duurzame ruimtelijke structuur en een flexibele programmatische invulling daarvan, is daarom des te belangrijk. Met ruimtelijk-stedenbouwkundige spelregels (zie ook Gebiedsbeleid) wordt hierop geanticipeerd.

In het Gebiedsbeleid wordt de afweging en achtergrond ten aanzien van de functionele invulling afzonderlijk toegelicht.

4.4 Visie ruimtelijk - stedenbouwkundig

In de Rijnhavenwijzer is een ruimtelijk perspectief geschetst, zoals het nieuwe Rijnhaven Oost er in de toekomst mogelijk zou kunnen komen uit te zien. Dit perspectief is echter geen blauwdruk, de exacte invulling en programmering van het plangebied kan variëren en kent geen vast eindbeeld. Dit omgevingsplan wil dan ook relatief terughoudend zijn in het nauwgezet regisseren van het beeld. Voor het deelgebied Havenfront wordt parallel aan dit bestemmingsplan wel gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. In paragraaf 4.5. wordt nader ingegaan op het deelgebied Havenfront.

Verder wordt met ruimtelijke beleidsregels en de gebiedsbeleidkaart (zie Gebiedsbeleid) een aantal ruimtelijke essenties voor ruimtelijke kwaliteit vastgelegd, als ruimtelijke kader waarin de woningbouwontwikkeling en functiemenging plaats kan hebben. De ruimtelijke beleidsregels zijn vrijwel onafhankelijk van de functionele invulling, als ware het een 'programmaloos' plan.

De uitnodiging om te transformeren en te investeren in de vorm van 'beloningsplanologie' staat daarbij centraal. Een eerste stimulans is de mogelijkheid tot programmaverbreiding, een mogelijkheid die waarde creëert. Als tegenprestatie geldt dat een plan moet voldoen aan een aantal verplichtende (generieke) ruimtelijke voorwaarden. Ook zijn er meer specifieke (plaatsgebonden) ruimtelijke voorwaarden voor transformatie benoemd. Deze kunnen zowel verplichtend als facultatief van aard zijn. Hier tegenover staan extra ruimtelijke 'beloningen': door aan een aantal verplichte of gewenste ruimtelijke voorwaarden te voldoen, kunnen extra bouw mogelijkheden in de vorm van een groter bouwvlak, grotere dichtheid of grotere bouwhoogte 'verdiend' worden. Ruimtelijke en functionele waarde-creatie voor het individuele perceel wordt op deze wijze vertaald naar meerwaarde en ruimtelijke kwaliteit voor het collectief.

De huidige ruimtelijke structuur kent van zichzelf een helder stratenweefsel, met afmetingen van de bouwvelden die zich dankbaar lenen voor transformatie in heldere bouwblokken. Het water is een unieke troefkaart als drager voor gebruiks- en belevingskwaliteit, en vormt een natuurlijke afscheiding van het monofunctionele bedrijventerrein op Rijnhaven-midden. Op sommige punten behoeft het bestaande raamwerk echter aanvullingen. Door enkele oost-westverbindingen te realiseren, wordt het plangebied beter aangehaakt op het centrum, en gaat het een volwaardig onderdeel uitmaken van het stedelijk weefsel. Belangrijke nieuw te realiseren ruimtelijke relaties zijn onder meer de verbinding van de Baronie met het water van de Rijnhaven, en de verbinding tussen de Zeeheldenbuurt (van Nesstraat) en de Nijverheidsweg/Rijnhavenkade. Essentieel is ook het geleidelijk openbaar maken van de oostelijke, nu nog private oever van de Rijnhaven. 'De Rijnhaven voor de stad', betekent immers ook dat de oever en het water collectief beleefbaar moet zijn. Vice versa gaat ook de haven zelf als collectief ontvangst- en verblijfsgebied gelden voor de watersport. Een openbare kade biedt een nieuw adres voor nieuwe functies, waarmee de huidige achterkantbeleving vanaf het water ten goede wordt gekeerd in een meer representatieve voorkant.

Ook op wat lager schaalniveau zijn doorsteken in de bouwblokken wenselijk, om daarmee de langgerekte bouwvlakken fijnmaziger te maken, looplijnen kleiner te maken, en om de kwaliteiten van het water verder de wijk in te trekken.

Ter plaatse van deelgebied Baroniehaven en de Jachthaven ontmoeten de verschillende grotere structuurdragers elkaar in het 'Havenplein', als ruimtelijk brandpunt van de wijk. Een terug gelegen rooilijn maakt hier een goede op de middag- en avondzon gelegen, collectieve plek van betekenis mogelijk. Plein en recreatiehaven, (drijvende) horeca en eventueel stadsstrand versterken hier elkaar.

Voor de invulling van de bouwvelden wordt uitgegaan van gesloten bouwblokken, waarbij de openbare ruimte zoveel mogelijk wordt begeleid door relatief aaneengesloten straatwanden. Hiermee worden besloten, stedelijke ruimtes gestimuleerd. Alleen aan de Oude Rijnsoever wordt gestreefd naar een meer open bebouwingsstructuur, refererend aan het buitenplaatsenmilieu zoals dat vanouds ook langs de Oude Rijn was te vinden. Het water van de Oude Rijn blijft daarbij te ervaren.

Voor het gebouwde programma wordt minder gedacht in vormen (zoals traditioneel in goot- en nokhoogtes, kapvormen en/of gebouw typologieën) maar meer in dichtheden. De dichtheid wordt uitgedrukt in indexen, die de verhoudingen tussen het bouwvlak, footprint en aantal vierkante meter vloeroppervlak aangeeft. Voor sommige deelgebieden is opvoering van de dichtheid mogelijk, als voldaan wordt aan een aantal ruimtelijke wensen of verplichtingen. Voor het water geldt uiteraard, dat de dichtheid aan eventuele gebouwen en drijvende objecten ondergeschikt moeten zijn aan de kwaliteit van de beleving van het water. Dit wordt geregeld in het gebiedsbeleid, dat dient ter concretisering en interpretatie van de algemene regels die hierover in de planregels zijn opgenomen.

De gemiddelde toegestane bouwhoogte gaat uit van ca. 3 á 4 bouwlagen. Daarboven is over een beperkt deel van het totale programma een grotere hoogte tot 45 meter mogelijk. Ook daarvoor geldt, dat aan een aantal ruimtelijke wensen of verplichtingen voldaan moet worden. De zendmast torent boven alles uit: een belangrijk ijkpunt, waardoor iedereen in de wijde omtrek altijd weet waar de Rijnhaven is.

Geconcludeerd is al dat het programma (de functionele invulling) zich vooraf moeilijk laat voorspellen en dat Rijnhaven Oost moet kunnen mee-ademen met de tijd. De gebouwde omgeving moet hier mee kunnen omgaan en een zekere flexibiliteit kennen. Vandaar dat er –in geval van transformatie-aangrenzend aan alle relevante openbare ruimtes een verhoogde plint en een vrij indeelbare plattegrond wordt gevraagd op de begane grondverdieping, ongeacht de functie die erin gehuisvest is. De ruimtelijke bouwvorm van de gebouwplint en functionele invulling zijn dus van elkaar gescheiden. De voorwaarden voor een wisselende programmatische invulling worden hiermee voor de lange termijn duurzaam gewaarborgd.

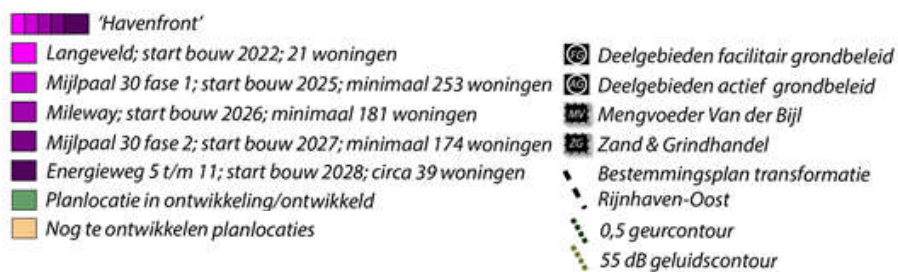
Wat uitstraling en beeldkwaliteit betreft wordt er in Rijnhaven Oost geen specifieke architectonische stijl nagestreefd. De identiteit van het gebied wordt immers vooral gemaakt door de situering rondom de Rijnhaven en het (wisselend) gemengd gebruik, waarin oud en nieuw naast elkaar kunnen bestaan. Hierbij past geen uitgewerkt en concreet architectonisch eindbeeld. Heel belangrijk is echter het stimuleren van de interactie tussen het gebouwd programma en de openbaar gebied. Deze 'sociale belevingswaarde' is een ruimtelijk relevant motief, die ongeacht de functionele invulling van belang is voor een aantrekkelijk verblijfsgebied. Zoals het complete gebied uit de anonimiteit wordt gehaald, zal ook op gebouwniveau een herkenbaar en uitnodigend gebaar worden gemaakt naar de openbare ruimte, middels voorkanten, adressen en de 'etalagefunctie'.

In de ruimtelijk-stedenbouwkundige beleidsregels wordt de afweging en achtergrond van deze regels afzonderlijk toegelicht.

4.5 Havenfront

Het deelgebied 'Havenfront' betreft vrijwel de gehele strook langs de Rijnhaven. Deze strook is opgespannen tussen de Nijverheidsweg in het zuiden en de Hoorn in het noorden. Ook de percelen van de huidige bouwmarkt, de escaperoom en een keukenspecialzaak (ten oosten van de Energieweg) zijn in het deelgebied opgenomen. Het totale exploitatiegebied van Havenfront is daarmee ca. 4,6 ha groot en er worden minimaal 668 woningen gerealiseerd.

Binnen 'Havenfront' zijn meerdere deelgebieden te onderscheiden. Kern van de voorgenomen ontwikkeling draait om Mijlpaal 30 fase 1. Binnen dit plandeel zijn momenteel nog twee bedrijven met een hindercontour (geur en geluid) gevestigd, waardoor een groot deel van het Rijnhaven Oost gebied 'op slot' zit. Ongeveer 1.200 woningen kunnen door de aanwezigheid van een mengvoerderbedrijf (geurcontour) en een zand- en grindhandel (geluidscontour) niet ontwikkeld en gebouwd worden. Met name de geurcontour van het mengvoerderbedrijf maakt woningbouw voor een groot deel onmogelijk. De geluidscontour van de Zand- en Grindhandel is belemmerend voor woningbouwontwikkeling dichtbij dit bedrijf. Op wat meer afstand van de Zand- en Grindhandel heeft de geluidscontour vooral effect op de leefkwaliteit van de woonomgeving. De ontwikkeling van Mijlpaal 30 fase 1 omvat de verplaatsing van beide bedrijven. De gemeente is in gesprek en voert onderhandelingen met beide bedrijven. De gemeente is voornemens om binnen vijf jaar een aanvang te maken met de (bouw)werkzaamheden. De inzet van de gemeente is er daarom op gericht om de gronden van genoemde bedrijven op kortst mogelijke termijn te verwerven. Er wordt getracht deze gronden minnelijk te verwerven. Omdat het kunnen beschikken over deze locaties en het wegnemen van de hindercontouren van groot belang is voor het ontwikkelen van het deelgebied Havenfront en het mogelijk maken van woningbouw in een groot deel van het resterende plangebied, zal de gemeente in het uiterste geval dat niet op een minnelijke manier tot overeenstemming wordt gekomen met deze bedrijven, overgaan tot onteigening. Vanwege de uitgebreide doorlooptijd van een onteigeningsprocedure en het tijdig kunnen beschikken over de benodigde gronden zijn daarom parallel aan het minnelijke traject ook de voorbereidingen voor deze procedure al gestart.



Figuur 4.1 Plan Havenfront (bron: Gemeente Alphen aan den Rijn) *de planning is indicatief.

4.6 Stedenbouwkundig plan Havenfront

Parallel aan dit bestemmingsplan wordt een stedenbouwkundig plan voor Havenfront opgesteld. De ruimtelijke randvoorwaarden zoals gesteld in het Gebiedsbeleid zijn uitgangspunt. De in de vorige versie van het beleid opgenomen 'beloningen' in ruil voor de gewenste doelstellingen zijn verzilverd. Zo zijn onder meer veel woningen in de goedkope en sociale sector opgenomen, en is de Rijnhavenoever openbaar toegankelijk gemaakt. Dit gaf recht op een extra hoge bebouwingsdichtheid met een floor space index (fsi, gerekend over het bouwvlak) van maximaal 2,5.

(Woningbouw)programma

De ontwikkeling van projectgebied Havenfront biedt ruimte aan minimaal 668 woningen. Het programma, dat als uitgangspunt voor de subsidieaanvraag Woningbouwimpuls heeft gediend, is als volgt opgebouwd:

- Sociale huur 171 woningen (26% van het totaal)
- Middeldure huur 196 woningen (29%)
- Betaalbare koop 10 woningen (1%)
- Dure huur en koop 291 woningen (44%)

Dit programma wordt in zowel gestapelde als in grondgebonden wijze, niet zijnde vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen, gerealiseerd. De appartementen worden levensloopgeschikt gebouwd en de ligging nabij de voorzieningen (winkelcentrum Baronie) leent zich uitstekend voor zelfstandig wonende senioren. De betaalbare appartementen bieden kansen voor starters en jonge gezinnen die aan het begin van hun wooncarrière staan.

De grondgebonden woningen zijn aantrekkelijk voor gezinnen die voorkeur hebben voor wonen in een omgeving met een stedelijk karakter, maar toch willen beschikken over een eigen (terras)tuin. Scholen liggen op loopafstand in de aangrenzende Zeeheldenbuurt.

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere planologische aspecten

5.1 Bedrijvigheid

5.1.1 Wettelijk kader

Voor het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' wordt nadrukkelijk gebruik gemaakt van de experimenteerregeling van de Crisis en herstelwet (Chw).

Crisis en herstelwet

Het omgevingsplan voor Rijnhaven Oost betreft een nieuwe, op de Omgevingswet vooruitlopende, manier om een bestemmingsplan op te stellen. Omdat het gebied van Rijnhaven Oost is aangewezen als pilot project in het kader van de Crisis- en Herstelwet kan de gemeente Alphen aan den Rijn inspelen op de nieuwe Omgevingswet door aan de slag te gaan met een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' op grond van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Voor het aspect 'Bedrijvigheid' betekent dit dat de voor dit aspect gebruikelijke VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' niet wordt gebruikt om bedrijfsvestiging te toetsen. Derhalve is het gebruikelijke wettelijk kader voor de inpassing van bedrijvigheid binnen dit omgevingsplan achterwege gelaten.

Voor de toetsing van de mogelijkheid van nieuwe bedrijfsvestiging, maar ook voor de mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van emissienormen die getoetst worden op de perceelgrens. Voor het aspect geluid wordt hiermee invulling gegeven aan artikel 2.19 Activiteitenbesluit. Dit artikel is nog niet in werking getreden, maar mag op grond van artikel 7c lid 11 van het invoeringsbesluit van de Chw gebruikt worden als ware het wel in werking getreden.

Voor het hinderaspect geur wordt aangesloten bij het reeds bestaande gemeentelijke beleid voor dit aspect.

Voor gevaar wordt de nieuwvestiging van risicovolle bedrijven middels de regels tegengegaan en wordt voor het overige aangesloten bij het Activiteitenbesluit.

Voor het hinderaspect stof wordt volledig aangesloten bij het Activiteitenbesluit.

5.1.2 Resultaten onderzoek

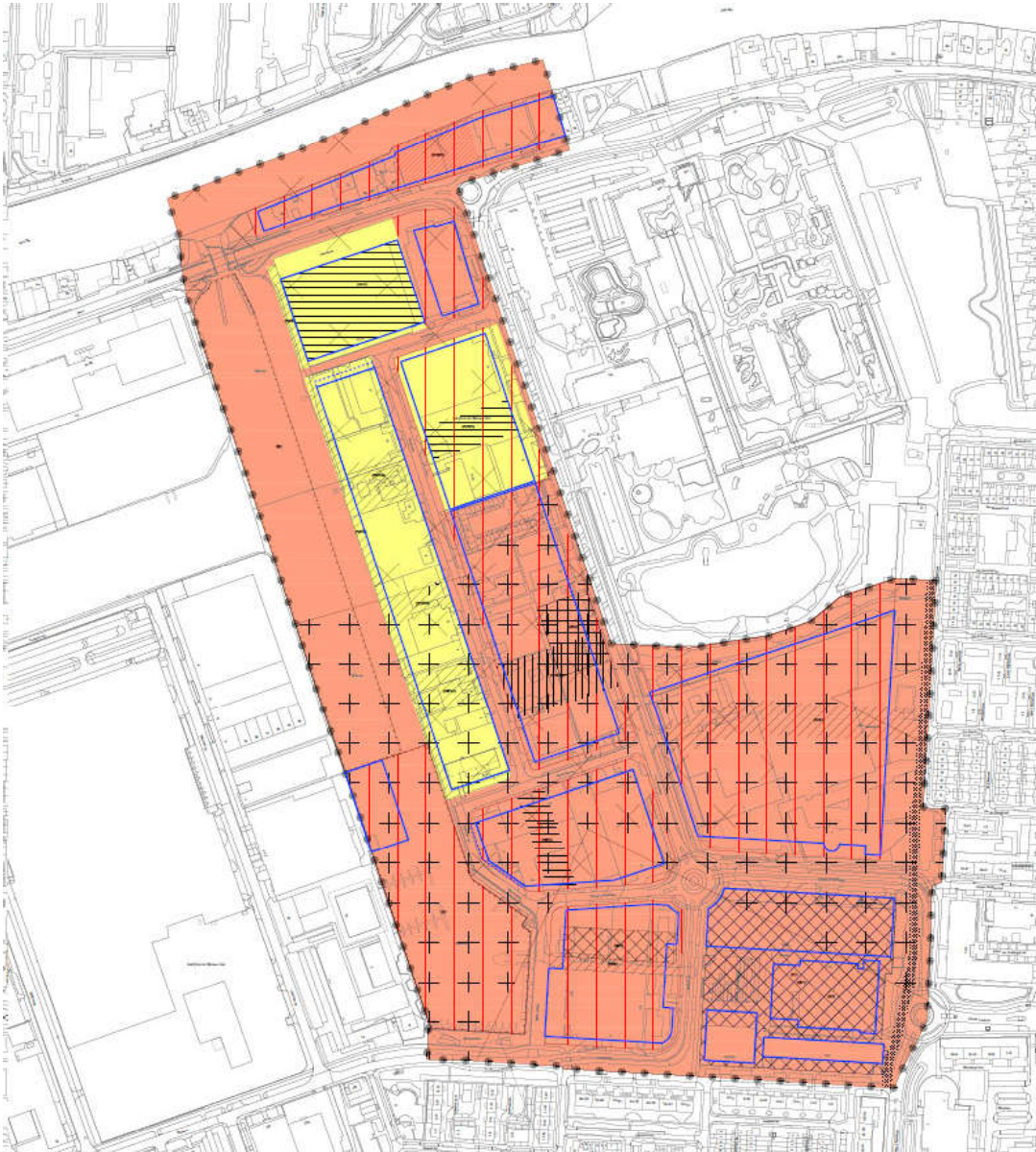
Huidige situatie

Binnen het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Het betreft bedrijven in milieucategorie 1 tot en met 4.1. Het betreffen onder andere aannemersbedrijven, autoreparatiebedrijven, transportbedrijven, bouwmarkten, groothandelsbedrijven, verhuurbedrijven en dergelijke. Ook is er binnen het plangebied een mengveevoederbedrijf en een zand- en grindhandel gevestigd. De meeste bedrijven vallen onder milieucategorie 1 en 2, een aantal bedrijven valt onder milieucategorie 3.1 t/m 4.1.

Toekomstige situatie

Havenfront

Binnen het 'Havenfront' zijn momenteel nog twee bedrijven met een hindercontour (geur en geluid) gevestigd, waardoor een groot deel van het Rijnhaven Oost gebied 'op slot' zit. Het aanwezige mengvoederbedrijf en de zand- en grindhandel vormen een belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het gebied. Met name de geurcontour van het mengvoederbedrijf maakt woningbouw voor een groot deel onmogelijk. De geluidscontour van de Zand- en Grindhandel is belemmerend voor woningbouwontwikkeling dichtbij dit bedrijf. Op wat meer afstand van de Zand- en Grindhandel heeft de geluidscontour vooral effect op de leefkwaliteit van de woonomgeving. De ontwikkeling van Mijlpaal 30 fase 1 omvat de verplaatsing van beide bedrijven. De gemeente voert onderhandelingen met beide bedrijven. Met de integrale herziening van het omgevingsplan Rijnhaven Oost krijgt het Havenfront de functie Wonen (geel weergegeven op figuur 5.1). Daarbinnen zijn onder andere horeca, maatschappelijke dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Het betreft activiteiten die in een gemengd gebied op korte afstand van (of direct onder) woningen mogelijk zijn, zonder dat hindersituaties ontstaan. De bestaande bedrijven binnen het 'Havenfront' zijn binnen de functie Wonen niet langer toegestaan. Omdat de genoemde bedrijven -op grond van het overgangsrecht- nog enige tijd aanwezig kunnen zijn, is in de regels van dit bestemmingsplan bepaald dat de ingebruikname van gevoelige functies binnen de invloedssfeer van de twee bedrijven uitsluitend is toegestaan indien de bedrijfsactiviteiten daadwerkelijk zijn gestaakt. tenzij aangetoond is dat de bedrijfsvoering van de bedrijven niet wordt belemmerd door de ingebruikname van de geluids- en/of geurgevoelige objecten en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geluids- en/of geurgevoelige objecten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien één van de bedrijven niet meer in werking is of de bedrijfsactiviteiten zijn gewijzigd. Voor de begrenzing van de zone met tijdelijke beperkingen zijn de vigerende hindercontouren (geur en geluid) als uitgangspunt gehanteerd.



Figuur 5.1: Uitsnede verbeelding omgevingsplan

Transformatiegebied

De overige delen van het plangebied behouden (zoals opgenomen in het in 2019 vastgestelde omgevingsplan) de functie transformatie (oranje weergegeven op figuur 5.1). Binnen het gebied zijn diverse functies toegestaan zoals bedrijven, wonen, detailhandel, horeca, cultuur en maatschappelijk. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid wordt getoetst aan de hand van emissienormen die zijn opgenomen in de regels van het plan. Binnen het transformatiegebied zijn de bestaande bedrijven toegestaan en is waar nodig een passende regeling opgenomen (maatwerk). Onder voorwaarden is transformatie naar andere functies mogelijk, waaronder wonen. In de planregels is geborgd dat transformatie geen onevenredige beperkingen oplevert voor de omliggende bedrijven en dat ter plaatse van nieuwe gevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat wordt hieronder nader toegelicht.

Geluid

Voor geluid is ter invulling van artikel 2.19 van het Activiteitenbesluit een set van toetsingswaarden ter plaatse van de perceelgrens opgenomen, dit ter vervanging van de toetsingswaarden uit artikel 2.17 van het Activiteitbesluit. Bij de bepaling van de niveaus is het uitgangspunt geweest dat het transformatiegebied een gemengd gebied wordt, waarbij wonen en bedrijven naast elkaar zijn toegestaan. De toekomstige woningen en de (bestaande) bedrijven krijgen hiermee een op de omgeving aangepast toetsingskader. De verwachting is dat de bestaande bedrijven (met uitzondering van de bedrijven waarvoor een maatwerkoplossing is opgenomen) hieraan kunnen voldoen. Bepalend hierbij is de erfgrans met het naastgelegen perceel waar een andere activiteit op kan worden toegestaan.

Geur

Met het beëindigen van de activiteiten van Van der Bijl Mengvoeders (Energieweg 27) zijn binnen het plangebied geen bestaande geurhinderlijke inrichtingen meer aanwezig. Voor toekomstige activiteiten wordt in het omgevingsplan aangesloten bij het Alphense geurbeleid (Beleidsnota Geurhinder Gemeente Alphen aan den Rijn), dat betekent:

- 0,5 ouE/m³ als 98 percentiel en 2,5 ouE/m³ als 99,99 percentiel voor type 1 bestemmingen
- 1,5 ouE/m³ als 98 percentiel en 7,5 ouE/m³ als 99,99 percentiel voor type 2 bestemmingen

Type 1 bestemmingen zijn onder andere woonwijken, ziekenhuizen, verblijfsrecreatie, scholen en dagverblijven.

Type 2 bestemmingen zijn onder andere bedrijfswoningen, verspreid liggende woningen, dagrecreatie, kantoren en detailhandel.

Gevaar

Ten behoeve van het hinderaspect gevaar zijn regels opgenomen in het plan die het vestigen van Externe Veiligheidsrelevante bedrijven uitsluiten.

Stof

Ten aanzien van het hinderaspect 'stof' is geconcludeerd dat er geen aanvullende regelingen noodzakelijk zijn op grond van dit omgevingsplan, het Activiteitenbesluit regelt het voorkomen van stofhinder voldoende, ook binnen een gemengd gebied.

Bestaande bedrijven binnen het transformatiegebied

Bestaande bedrijven (welke met de realisatie van het plan Havenfront niet worden beëindigd) in het plangebied die op dit moment niet aan de in de regels opgenomen emissienormen voldoen zijn met naam en aangepaste normen in de regels van het omgevingsplan opgenomen. Het gaat feitelijk nog om slechts één bedrijf.

Naam	Adres	SBI-code 2008	omschrijving
Gromax B.V.	Van Foreestlaan 7	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen

Tabel 2: bestaande bedrijven

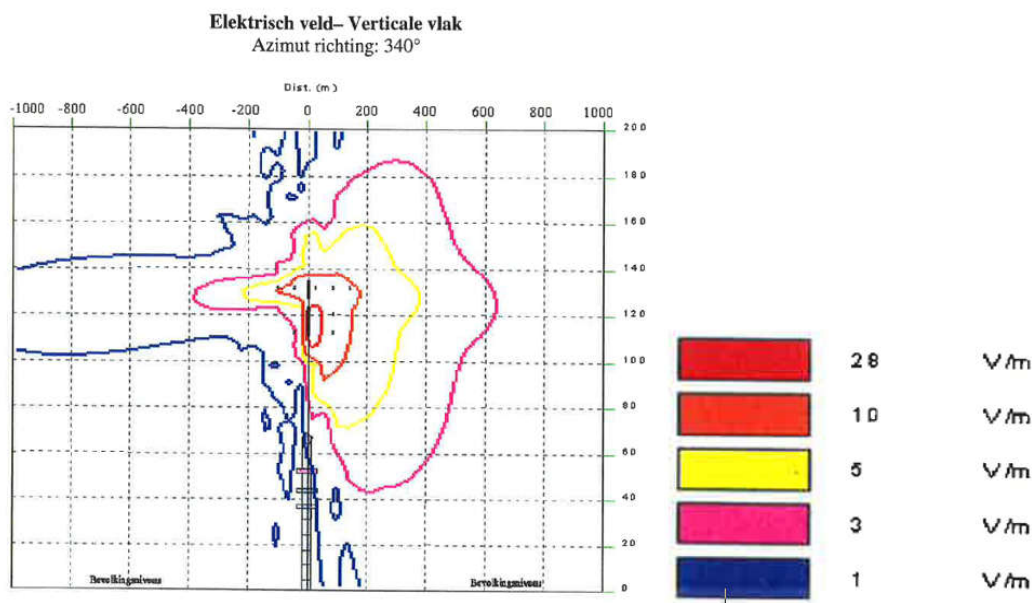
De aanwezigheid van dit bedrijf heeft tot gevolg dat gevoelige functies (zoals wonen) niet zonder meer mogelijk zijn. Dit volgt uit de regels. De ontwikkeling van gevoelige functies nabij dit bedrijf is slechts mogelijk indien uit milieuonderzoek blijkt dat aan de emissienormen uit de regels van dit plan kan worden voldaan. De vigerende rechten van het bestaande bedrijf worden gerespecteerd.

Zendmast

Binnen het plangebied staat de straalverbindingstoren van Cellnex Netherlands B.V. (Energieweg 4). In de toren is een datacentrum gevestigd. De straling door de telecommunicatietoren kan in potentie leiden tot nadelige gezondheidseffecten. Op basis van de informatie van het Antennebureau (het voorlichtingsbureau van de Rijksoverheid over antennes voor draadloze en mobiele communicatie) wordt hieronder ingegaan op de mogelijke gezondheidseffecten en de geldende limieten.

De elektromagnetische straling van antennes kunnen een opwarmend effect hebben op het lichaam. Andere effecten op de gezondheid zijn niet aangetoond. Sommige mensen melden wel klachten over de gezondheid zoals hoofdpijn, slapeloosheid en duizeligheid. Nederland hanteert, net als de meeste andere Europese landen, de blootstellingslimieten van de 'International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection' (ICNIRP). De ene frequentie kan ons lichaam sneller opwarmen dan de andere. Daarom verschillen de limieten per frequentieband. Lage frequenties zorgen voor meer opwarming van het menselijk lichaam dan hoge frequenties. Daarom zijn de limieten voor lage frequenties strenger dan de limieten voor hogere frequentiebanden. De strengste blootstellingslimiet is 28 volt per meter (V/m). Deze limiet geldt voor antennes van radio, televisie en hulpverleningsdiensten (C2000). Deze antennes zenden met een frequentie van 10 tot 400 MHz. De limieten voor antennes voor mobiele communicatie lopen op tot 61 V/m. Het lichaam mag niet worden blootgesteld aan hogere veldsterktes dan de genoemde limieten.

Uit beschikbare informatie (in het kader van de vigerende vergunning van de toren) blijkt dat de veldsterktes in de omgeving van de toren vrijwel overal ruim onder de voorgenoemde limiet van 28 volt per meter (V/m) zijn gelegen. Alleen op grotere hoogte (100 - 130 m) is op korte afstand van de antenne sprake van een veldsterkte boven de 28 V/m. Gezien de maximale bouwhoogtes in het bestemmingsplan zal ter plaatse van de toekomstige woningen in geen geval sprake zijn van een overschrijding van de limiet.



Figuur 5.2 Veldsterkte contouren in het verticale vlak

Industrieterrein Oude Rijn

Aan de westzijde van het plangebied is industrieterrein Oude Rijn gelegen. Voor dit gebied is op 19 februari 2015 het bestemmingsplan Rijnhaven 2015 vastgesteld. Bij de milieuzonering van dit gebied is reeds rekening gehouden met de transformatie van Rijnhaven Oost. De bedrijven op het industrieterrein Rijnhaven leveren geen belemmering op voor het plan. Omgekeerd ontstaan er door transformatie van Rijnhaven Oost geen belemmeringen voor de bedrijven op industrieterrein Rijnhaven.

Overige omliggende bedrijven (buiten het industrieterrein Oude Rijn)

In de omgeving van het plangebied liggen de volgende bedrijven, welke invloed hebben op het plangebied. Ten opzichte van deze bedrijven wordt het plangebied aangemerkt als gemengd gebied wat betekent dat de richtafstand met een afstandsstap verlaagd mag worden.

Naam	Adres	SBI-code 2008	Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand plangebied
Vogelpark H.C.R. Avifauna B.V.	Hoorn 65	91041	dierentuinen	3.2	50 m	0 m
Zwembad De Hoorn	Van Foreestlaan 4	931 1	Zwembaden-overdekt	3.1	30 m	25 m
Schouten Oliehandel	Gnephhoek 4	46712.1	Groothandel in vloeibare brandstoffen < 100.000 m3	4.1	100 (gevaar)	78 m

Tabel 3: omliggende bedrijven

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er niet wordt voldaan aan de richtafstanden. Dit betekent dat er bij de ontwikkeling van gevoelige functies nader onderzoek moet plaatsvinden naar de maatgevende milieuaspecten. Hieronder wordt per bedrijf ingegaan op de situatie.

Vogelpark H.C.R. Avifauna B.V.

Maatgevende milieuaspecten voor het vogelpark zijn geur (50 m) en geluid (30 m).

Geur

De revisievergunning van 15 juli 2009 bevat geen specifieke voorschriften met betrekking tot geurhinder. In de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voor dierentuinen voor geur als richtafstand 100 m gegeven tot een rustige woonwijk. Het gaat op basis van de vergunde situatie uitsluitend om het houden van vogels. Een zonering van 100 m voor geur zoals bij dierentuinen is daarmee een te ruime eis. Bij dierentuinen is immers sprake van een (grote) variatie aan dieren, waaronder ook veel grotere 'geurveroorzakers' dan vogels. Een afstand van 50 meter is passender voor een vogelpark. Daarbij kan een vergelijking worden gemaakt met kinderboerderijen (geiten, schapen, kippen, konijnen e.d.) waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Voor bijvoorbeeld een manege geldt een richtafstand van 50 meter.

In dit geval is sprake van een gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen ook andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven (omschrijving in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering). In Rijnhaven Oost is in de nieuwe situatie sprake van functiemenging waarbij naast woningen ook andere functies voorkomen zoals winkels, bedrijven, kantoren, dienstverlening, cultuur en ontspanning etc. Dit betekent dat de hiervoor genoemde afstand van 50 m die passend is voor een vogelpark als het onderhavige kan worden verlaagd tot 30 m (30 m voor wat betreft geur en 10 meter voor wat betreft geluid). Dit betreft een richtafstand waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken c.q. die gemotiveerd kan worden toegepast. Deze richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming van Avifauna (Recreatieve doeleinden - dierenpark) en de uiterste situering van de gevel van een gevoelige functie die ingevolge dit omgevingsplan mogelijk is.

De verblijven van de vogels zijn feitelijk (en overeenkomstig de vergunde situatie) op een afstand van meer dan 50 meter vanaf de grens van het plangebied van het omgevingsplan gevestigd. De kleinste afstand tussen de bouwvlakken waarbinnen de vogelverblijven ingevolge het bestemmingsplan 'Alphen-West' (dat geldt voor Avifauna) mogen worden gesitueerd enerzijds, en de bouwvlakken van onderhavig omgevingsplan anderzijds bedraagt op een enkele plek minder dan 30 meter. Vanuit het onbebouwde

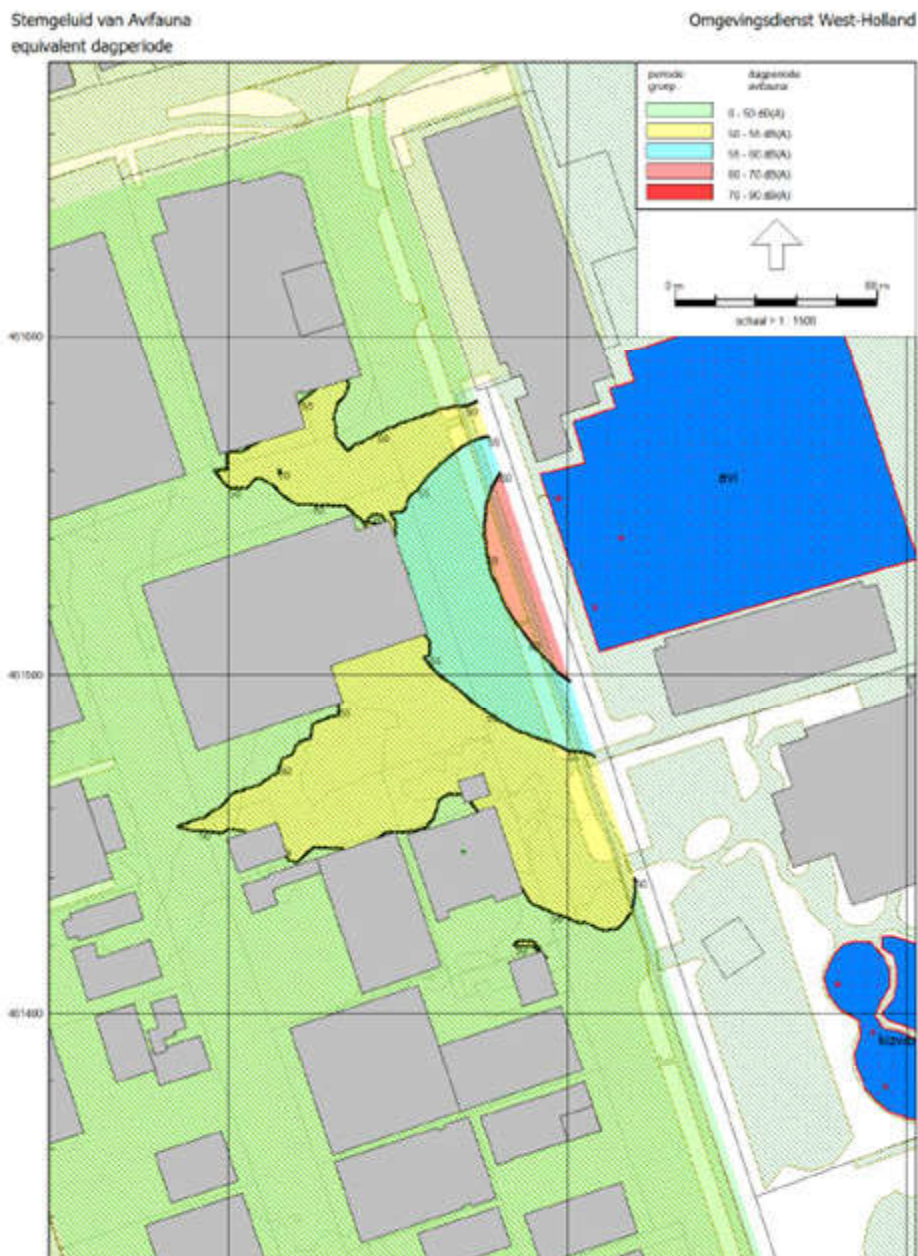
gedeelte van Avifauna wordt geen geurhinder veroorzaakt. Voor Avifauna levert de ontwikkeling binnen het omgevingsplan geen (onevenredige) extra of nieuwe belemmeringen op. Daarbij wordt overwogen dat in de huidige situatie op grond van het vigerende bestemmingsplan ook al sprake is of kan zijn van geurgevoelige objecten (ruimten waar langdurig mensen verblijven). Het omgevingsplan maakt in die zin geen nieuwe situatie mogelijk. Aan de zuidoostzijde van Avifauna zijn voorts ook al woningen op korte afstand gelegen.

Geluid

De belangrijkste geluidbronnen op het terrein van Avifauna zijn de vogels, de omroepinstallatie tijdens demonstraties en de speeltuin (stemgeluid). Indien er woningen of andere geluidgevoelige functies worden gerealiseerd binnen Rijnhaven Oost moet rekening worden gehouden met deze geluidbronnen. Ten aanzien van de vogelverblijven wordt in de vergunde situatie geen overlast buiten het terrein van de inrichting ter plaatse van het plangebied verwacht.

De omroepinstallatie bevindt zich op voldoende afstand van het plangebied. Uit een indicatieve berekening blijkt dat op circa 30 meter afstand het equivalente geluidniveau ten gevolge van de omroepinstallatie bij demonstraties minder dan 50 dB(A) zal bedragen. Hierdoor sluit het geluidsniveau ten gevolge van de omroepinstallatie aan bij de regels van het omgevingsplan.

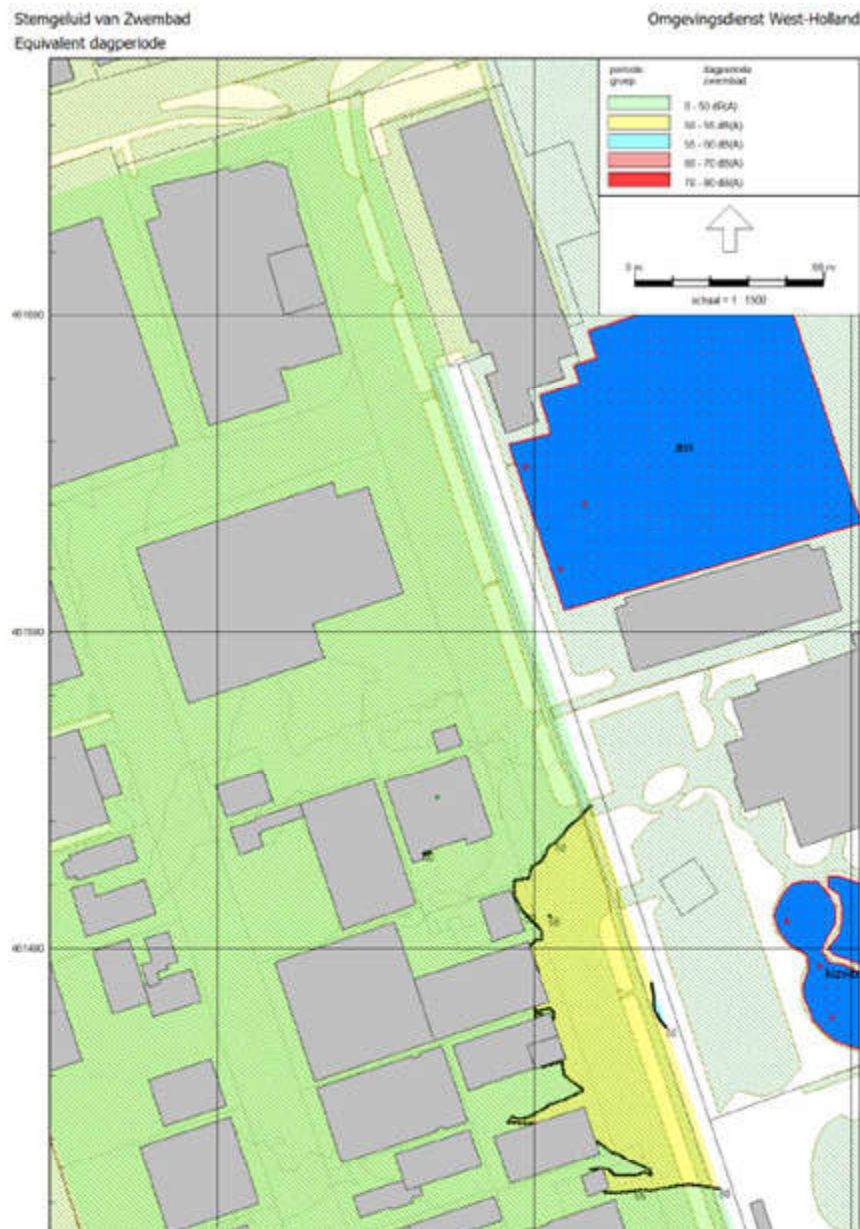
De speeltuin bevindt zich helemaal aan de westzijde van het terrein van Avifauna, grenzend aan de Van Foreestlaan. De Omgevingsdienst heeft de equivalente geluidcontouren voor stemgeluid in beeld gebracht. De contouren zijn op 1,8 meter hoogte berekend omdat alleen in de dagperiode activiteiten plaatsvinden. Contouren van piekgeluiden zijn niet relevant omdat deze (piek 70 dB(A)-contour) niet verder dan de Van Foreestlaan reiken. Stemgeluiden als gevolg van Avifauna, met name afkomstig van de speeltuin, verspreid zich over de deelgebieden Van Foreestlaan Noord en met name het Havenfront. Bij woningbouwontwikkelingen binnen deze deelgebieden moet rekening worden gehouden met het stemgeluid van Avifauna, zoals weergegeven in 5.3. Gezien het karakter van het gebied en de reeds aanwezige geluidbelasting door de tussengelegen weg wordt een geluidbelasting tot maximaal 55 dB(A) ter plaatse van de toekomstige woningen aanvaardbaar geacht. De 55 dB(A)-contour is opgenomen op de verbeelding. In de planregels zijn voorwaarden verbonden aan het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone (vergelijkbaar met de voorwaarden voor het bouwen binnen de geluidzones van de bedrijven binnen het plangebied).



Figuur 5.3: stemgeluid speeltuin Avifauna

Zwembad De Hoorn

Voor het zwembad is het maatgevende milieuaspect geluid. De Omgevingsdienst heeft een indicatieve berekening gemaakt voor stemgeluid ten gevolge van het zwembad. Gezien het karakter van het gebied en de reeds aanwezige geluidbelasting door de tussengelegen weg wordt een geluidbelasting tot maximaal 55 dB(A) ter plaatse van de toekomstige woningen aanvaardbaar geacht. Uit figuur 5.4 blijkt de geluidbelasting ter plaatse van de geprojecteerde geluidgevoelige objecten nergens hoger is dan 55 dB(A).



Figuur 5.4: stemgeluid ten gevolge van zwembad (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, dagperiode)

Schouten oliehandel, Gnephoek 4

Geluid

De revisievergunning van Schouten oliehandel, kenmerk V2013/254 d.d. 12 mei 2015 beperkt het geluidsniveau van de inrichting bij de dichtstbijzijnde woning aan de Hoorn, nummer 198. Tijdens de representatieve bedrijfssituatie liggen zowel het equivalente geluidsniveau als de piekgeluiden bij de woning tenminste 10 dB onder de voor deze inrichting toelaatbare waarden. Hiermee zal de inrichting geen ontoelaatbare hinder veroorzaken bij nieuwe woningen en niet worden beperkt door nieuwe woningen in het plangebied.

Ten hoogste 1 maal per week mag in de dagperiode gedurende hoogstens 4 uur een tankboot worden gelost. Het dan optredende equivalente geluidsniveau van 55 dB(A) is bij de Hoorn 198 duidelijk merkbaar. Het lossen van de tankboot is in de revisievergunning gemotiveerd toegelaten. Deze motivering blijft in stand wanneer er enkele woningen in het plangebied worden toegevoegd.

Externe Veiligheid

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Schouten Olie B.V. en dit bedrijf levert dus geen beperking op voor het plangebied.

Invloed plan op omliggende woonwijken

Binnen het plangebied zijn bedrijfsfuncties toegelaten. Deze kunnen invloed hebben op de omliggende woonwijken.

Rustige woonwijken

De woonwijk 'Bomenbuurt', 'Zeeheldenbuurt' en omgeving ten zuidoosten van het bedrijventerrein worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. De afstand van de woonwijk tot de grens van het plangebied is ca. 25 meter. In de omgeving van de woonwijk bevinden zich alleen lichte bedrijvigheid. Deze bedrijven leveren geen belemmering op voor de woonwijk. Indien nieuwe bedrijven zich vestigen dan moeten zij rekening houden met de bestaande woonwijken.

Lintbebouwing Oude Rijn

Voor de woningen gelegen in de lintbebouwing langs de Oude Rijn wordt uitgegaan van omgevingstype 'gemengd gebied'. In dit gebied zijn behalve vrijstaande woningen ook bedrijven gelegen. De afstand van het plangebied tot aan de lintbebouwing aan de overzijde van de Oude Rijn is ruim 100 meter. Gelet op deze ruime afstand en het feit dat het plan geen nieuwe zware bedrijvigheid mogelijk maakt levert het plan geen belemmering op voor de lintbebouwing.

Nieuwe bedrijven

Indien nieuwe bedrijven zich vestigen zullen zij rekening moeten houden met de bestaande woonwijken. Om te voorkomen dat er nieuwe knelpunten ontstaan binnen het plangebied, zijn in het omgevingsplan regels opgenomen waaraan moet worden voldaan bij nieuwvestiging. In paragraaf 5.3 Geluid wordt hierop nader ingegaan, hier naar wordt korthedshalve verwezen.

5.1.3 Conclusie

Met de herziening van het omgevingsplan Rijnhaven Oost wordt aan het Havenfront de functie 'wonen' toegekend. Daarbinnen zijn (naast woningen) onder andere horeca, maatschappelijke dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Het betreft activiteiten die in een gemengd gebied op korte afstand van (of direct onder) woningen mogelijk zijn, zonder dat hindersituaties ontstaan. De bestaande bedrijven binnen het 'Havenfront' zijn binnen de functie Wonen niet langer toegestaan.

De overige delen van het plangebied behouden de functie 'transformatie'. In het plangebied liggen diverse bedrijven met een milieu-invloed die buiten de perceelsgrenzen van de inrichting komt. Voor deze bestaande bedrijven zijn de huidige vergunde rechten overgenomen in bedrijfsspecifieke regels voor geur en geluid. Tevens zijn de geur en geluidcontouren opgenomen op de verbeelding en kunnen binnen deze contouren niet zondermeer gevoelige functies worden opgericht. Onder voorwaarden is transformatie naar andere functies mogelijk, waaronder wonen. In de planregels is geborgd dat transformatie geen onevenredige beperkingen oplevert voor de omliggende bedrijven en dat ter plaatse van nieuwe gevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Buiten het plangebied liggen twee bedrijven die invloed hebben op de ontwikkeling van gevoelige functies in Rijnhaven Oost, namelijk Zwembad De Hoorn en Vogelpark Avifauna. In het ontwerpbestemmingsplan zal op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het Havenfront inzicht worden gegeven in de optredende geluidbelastingen op de gevels van de toekomstige woningen. Waar relevant wordt ingegaan op de maatregelen die worden getroffen om hindersituaties en/of beperkingen voor de bedrijven als gevolg van de woningbouw te voorkomen.

5.2 Bodem

5.2.1 Wettelijk kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen gelden andere normen dan voor, bijvoorbeeld, de bestemming bedrijven. Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bestemmingsplan(wijziging) dient bodemonderzoek te worden verricht. In de praktijk wordt gestart met een historisch onderzoek naar mogelijk bodembedreigende activiteiten in het verleden en/of bodemonderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd, bijvoorbeeld in het kader van de Wet milieubeheer of een grondtransactie. Op basis hiervan wordt een eerste inschatting gemaakt van de bodemkwaliteit ter plaatse. Als de resultaten van dit onderzoek hiertoe aanleiding geeft wordt er bodemonderzoek uitgevoerd, bijvoorbeeld een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. Dit laatste onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van de verplichting in de woningwet of Wet milieubeheer. Op basis van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er wordt gebouwd op verontreinigde grond, zodanig dat er schade en/of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

5.2.2 Resultaten onderzoek

Ten behoeve van de herstructurering van het bedrijventerrein Rijnhaven is het van belang inzicht te hebben in de mogelijke aanwezigheid en/of het risico tot aanwezigheid van bodemverontreiniging. De Omgevingsdienst Midden-Holland beschikt over een bodeminformatiesysteem, waarin bodemkwaliteitsgegevens en gegevens over het historische gebruik van de percelen zijn opgenomen. Wanneer een locatie is gesaneerd en de evaluatie door het bevoegd gezag is goedgekeurd is dat voor het toenmalige gebruik. Voor een bestemming die gevoeliger ligt, kan aanvullend onderzoek of een aanvullende sanering nodig zijn.

Lintbebouwing Hoorn

In de oud-stedelijke lintbebouwing langs de Hoorn kan het gehalte van met name zware metalen en of PAK variëren van licht tot sterk verontreinigd zonder dat er een verband hoeft te bestaan met de (historische) bedrijfsactiviteiten.

Rijnhaven Oost

Binnen het ontwikkelingsgebied Rijnhaven Oost zijn in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst Midden-Holland ongeveer 19 locaties bekend (zie bijlage Informatie bodem). Bij 11 locaties is bekend dat er met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging nog vervolgacties nodig zijn. Deze acties variëren van het uitvoeren van onderzoek op basis van historische gegevens, het laten uitvoeren van nader onderzoek, tot monitoring van uitgevoerde saneringen.

Indien er ontwikkelingen plaatsvinden zoals functiewijzigingen en/of bouwactiviteiten moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Alleen als uit bodemonderzoek blijkt dat het gaat om een geval van ernstige verontreiniging die spoedeisend is, zijn vervolgstappen noodzakelijk (sanering) ook als er (voorlopig) geen ontwikkeling plaatsvindt. Dergelijke locaties zijn niet bekend binnen het plangebied Rijnhaven Oost.

Op locaties waar in het verleden geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden is de verwachting dat de bodemkwaliteit van de boven- en de ondergrond schoon tot licht verontreinigd is (bron: Bodembeheersplan Alphen aan den Rijn, d.d. februari 2006, kenmerk 151051 opgesteld door Oranjewoud BV (geldig tot februari 2011)).

Nijverheidsweg

Op de Nijverheidsweg hebben, voor zover bekend, geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. In 2005 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op Nijverheidsweg 2. Uit dit onderzoek blijken geen bijzonderheden die aanleiding geven tot een nader onderzoek. Ten tijde van het locatiebezoek zijn er ook geen bodembedreigende activiteiten geconstateerd.

Eikenlaan 20

De locatie Eikenlaan 20 is gelegen buiten het plangebied Rijnhaven Oost. Op het perceel is de Firma Biesterfeld gevestigd geweest. Dit is een bedrijf waar de afgelopen tientallen jaren opslag en distributie van chemicaliën heeft plaatsgevonden. Op het terrein is de grond en het grondwater sterk verontreinigd tot ver voorbij de perceelgrenzen.

De provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met een saneringsplan en is van mening dat sanerende maatregelen niet nodig zijn voor het diepere grondwater en dat deze op termijn door middel van afbraak zal verminderen. Naar aanleiding van het saneren en opvolgende monitoringcampagne is een eindsituatie onderzoek opgesteld om de mate en omvang van de restverontreiniging in minerale in kaart te brengen. Uit de monitoringcampagne blijkt dat de restverontreiniging gelijk is gebleven of licht is verbeterd afhankelijk van de exacte locatie. Het blijkt dat de verontreinigingscontour het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied overlapt.

Bij nieuwbouw bestaat de mogelijkheid dat grondwaterbemaling wordt toegepast. De grondwaterbemaling moet zodanig plaatsvinden dat de aanwezige grondwaterverontreiniging niet negatief wordt beïnvloed.

Bij een substantiële grondwateronttrekking zal de indiener bij de Omgevingsdienst Haaglanden (bevoegd gezag) een vergunning aanvragen. Hierbij dient de indiener ook rekening te houden met de zorgplicht. Degene die de onttrekking verricht, heeft de verplichting om deze nadelige gevolgen te inventariseren, te voorkomen en als dat niet mogelijk is zo veel mogelijk te beperken.

5.2.3 Resultaten onderzoek Havenfront

Voor het plan Havenfront is in april 2021 vooronderzoek uitgevoerd op basis van de NEN 5725:2017 (zie bijlage 6 Historisch bodemonderzoek). Het onderzochte gebied betreft de Energieweg en een aantal aanliggende percelen. In onderstaand figuur is inzichtelijk gemaakt welk gebied onderzocht is.



Figuur 5.5 Onderzoekgebied vooronderzoek Havenfront

Het onderzochte gebied en omgeving kende lange tijd uitsluitend een agrarische functie. Rond 1959 is de Van Foreestlaan aangelegd. Omstreeks 1969 is de Rijnhaven gecreëerd en tegelijkertijd is de Energieweg aan de Oostzijde van Rijnhaven aangelegd en bebouwd. Vanaf dit moment werd het plangebied gebruikt voor huisvesting en industriële doeleinden. Rond 1981 was ook de Westzijde van de Rijnhaven volledig bebouwd.

Omstreeks 1988 heeft er een ontwikkeling plaats gevonden met de gebouwen ter hoogte van Energieweg 14. Tevens is er een sloot gedempt ter hoogte van de Van Foreestlaan 8. Rond 2004 zijn tanks ter hoogte van Energieweg 31 niet meer op kaartmateriaal weergegeven. Vervolgens heeft er omstreeks 2009 een ontwikkeling plaats gevonden met de gebouwen ter hoogte van Energieweg 14. Rond 2013 is er een gebouw net buiten het plangebied ter hoogte van de Energieweg 12 gesloopt en herbouwd. Dit heeft omstreeks 2020 wederom plaatsgevonden met een gebouw ter hoogte van Energieweg 1, wederom net buiten het plangebied.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied in het algemeen sprake is van maximaal licht verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden voor de parameters zware metalen en PAK.

Daarnaast zijn binnen het plangebied verdachte deellocatie gedefinieerd waar mogelijk sprake zou kunnen zijn van een bodemverontreiniging. Deze locaties inclusief aanbevelingen zijn weergegeven in tabel 6b.

5.2.4 Conclusie

Op basis van het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst wordt geconcludeerd dat voor een aantal locaties binnen het plangebied Rijnhaven gegevens van de bodemkwaliteit beschikbaar zijn. Bij een aantal locaties staat er nog een nadere actie in de vorm van een nader onderzoek en/of een sanering open. Deze acties worden genomen indien er ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden zoals functiewijzigingen naar een gevoeliger gebruik of bouwactiviteiten. Daarnaast beschikt de Omgevingsdienst voor een aantal locaties enkel over historische informatie waaruit blijkt dat er mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. In deze gevallen kan er dus sprake zijn van een bodemverontreiniging. Voorafgaand aan herontwikkeling van deze locaties moet (nader) onderzoek uitwijzen in welke mate deze locaties verontreinigd zijn en of er nadere maatregelen in de vorm van sanering noodzakelijk is.

Rijnhavenkade

Rijnhavenkade	1982 ± Het oprichten van en in werking houden van een inrichting voor poedercoating en metaalvoorbehandeling Er is bij de Omgevingsdienst Midden-Holland een bodemonderzoek bekend (1999), waarbij als advies wordt gegeven nader onderzoek te doen naar de aangetroffen kwikverontreiniging. Momenteel zijn er diverse bedrijven op het perceel actief o.a. de Leen Bakker.
Rijnhavenkade	In 1976 is een dieselpompinstallatie opgericht voor een textielverwerkend bedrijf. Onbekend is of de tank nog aanwezig is. Er is/zijn geen bodemonderzoek(en) bekend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland

Tabel 4: Rijnhavenkade

Prinses Margrietlaan

Prinses Margrietlaan 1	In 1992 is op dit perceel een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd. In 1996 een zogenaamd nulonderzoek. Locatie is licht verontreinigd met Zn en PAK.
Prinses Margrietlaan 10	In 1999 is in verband met een transactie een NVN onderzoek uitgevoerd. Arseen is boven de interventiewaarde.
Prinses Margrietlaan 12	In 1994 een NVN onderzoek uitgevoerd. Grond ernstig verontreinigd met minerale olie. Nader onderzoek nodig ten behoeve van het bepalen van de omvang.

Tabel 5: Prinses Margrietlaan

Energieweg

Energieweg 2-4	In 1994 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie.
Energieweg 6	Buitenterrein is ernstig verontreinigd met Nikkel, matig met Chroom, Koper en Zink. 1999 is een inventariserend onderzoek gedaan naar ondergrondse tanks. In 2007 is de nulsituatie vastgelegd. Tanks zijn gesaneerd. De algehele bodemkwaliteit is nog onvoldoende bekend.

Tabel 6a: Energieweg

Locatie	Actie	Analyse
Energieweg 3	Verkennend onderzoek	NEN gr, NEN gw
Energieweg 5-9	Nader onderzoek	Minerale olie, Aceton
Energieweg 6	Verificatie verontreinigingssituatie ter plaats van het wegtracé	Minerale olie
Energieweg 12	Verificatie verontreinigingssituatie ter plaats van het wegtracé	Minerale olie
Energieweg 13	Gezien ouderdom onderzoek verificatie onderzoek	NEN gr, NEN gw
Energieweg 15	Verkennend onderzoek	NEN gr, NEN gw
Energieweg 16-18	Verkennend onderzoek of rapport moet beschikbaar komen.	NEN gr, NEN gw
Energieweg 29	Geen acties. Bij graafwerkzaamheden rekening houden met aanwezige verontreiniging.	-
Energieweg 31	Geen acties. Bij graafwerkzaamheden rekening houden met aanwezige verontreiniging.	-
<i>Energieweg 37-69 Bedrijfs- en kantorencomplex "Rijnpoort"</i>		
Energieweg 39	Verkennend onderzoek	NEN gr, NEN gw
Energieweg 41	Verkennend onderzoek	NEN gr, NEN gw
Energieweg 49	Verkennend onderzoek	NEN gr, NEN gw
Energieweg 59	Verkennend onderzoek	NEN gr, NEN gw
Energieweg 65	Geen acties	-
Hoorn 198	Geen acties	-
Van Foreestlaan 15	Saneringsplan opstellen	
Van Foreestlaan 17	Activiteiten > 5m-mv, rekening houden met mogelijk aanwezige verontreiniging.	NEN gr, NEN gw

Tabel 6b: Onderzoeksstrategie Energieweg Havenfront

1) NEN gr (grond) analyse op: droge stof, organische stof, lutum, zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), polychloorbifenylen (PCB) en minerale olie.

2) NEN gw (grondwater) analyse op: zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEX, inclusief naftaleen), vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen en minerale olie. En (i.v.m. eventuele grondwaterbemaling); ijzer (Fe totaal) en onopgeloste bestanddelen.

Van Foreestlaan

Van Foreestlaan 4-6	In 1996 een NVN onderzoek uitgevoerd. Geconstateerd is een sterk verhoogd gehalte aan Lood.
Van Foreestlaan 7	In 1980 is een vergunning verleend voor het stallen en repareren van wegenbouwmachines. Er zijn geen bodemonderzoek-gegevens bij de Omgevingsdienst Midden-Holland bekend. Gelet op het terreingebruik worden verontreiniging van zware metalen, PAK en minerale olie niet uitgesloten.
Van Foreestlaan 11	In 1986 is er een autoverhuur en herstel-inrichting opgericht. In 2000 is ten behoeve van een transactie een bodemonderzoek uitgevoerd waarbij geen bijzonderheden zijn aangetroffen.
Van Foreestlaan 15	In 1960 is ter plaatse een verffabriek opgericht die in loop der jaren is uitgebreid. In 2008 is ten behoeve van een bouwvergunning een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit bodemonderzoek blijkt een sterk verhoogd gehalte aan PCB. Momenteel staat het pand leeg en wordt nieuwbouw te koop aangeboden. Nader onderzoek nodig naar de omvang.
Van Foreestlaan 17	In 1959 is een benzine-, superbenzine- en autogasoliepompinstallatie met een herstel-inrichting opgericht. Door de jaren heen zijn er diverse aanpassingen gedaan. De locatie is in de jaren '90 gesaneerd. Er loopt een monitoring op de restverontreiniging. De inrichting is nog in gebruik door Texaco.

Tabel 7: Van Foreestlaan

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Wettelijk kader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteiten. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteiten mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

5.3.2 Modelberekeningen

Om de effecten van de transformatie inzichtelijk te maken zijn met het verkeersmodel RVMH 3.2 modelberekeningen uitgevoerd. De uitvoer van deze berekeningen is gebruikt om een uitspraak te doen over de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid op het omliggende verkeersnetwerk. De resultaten zijn ook gebruikt als input voor de milieuberekeningen.

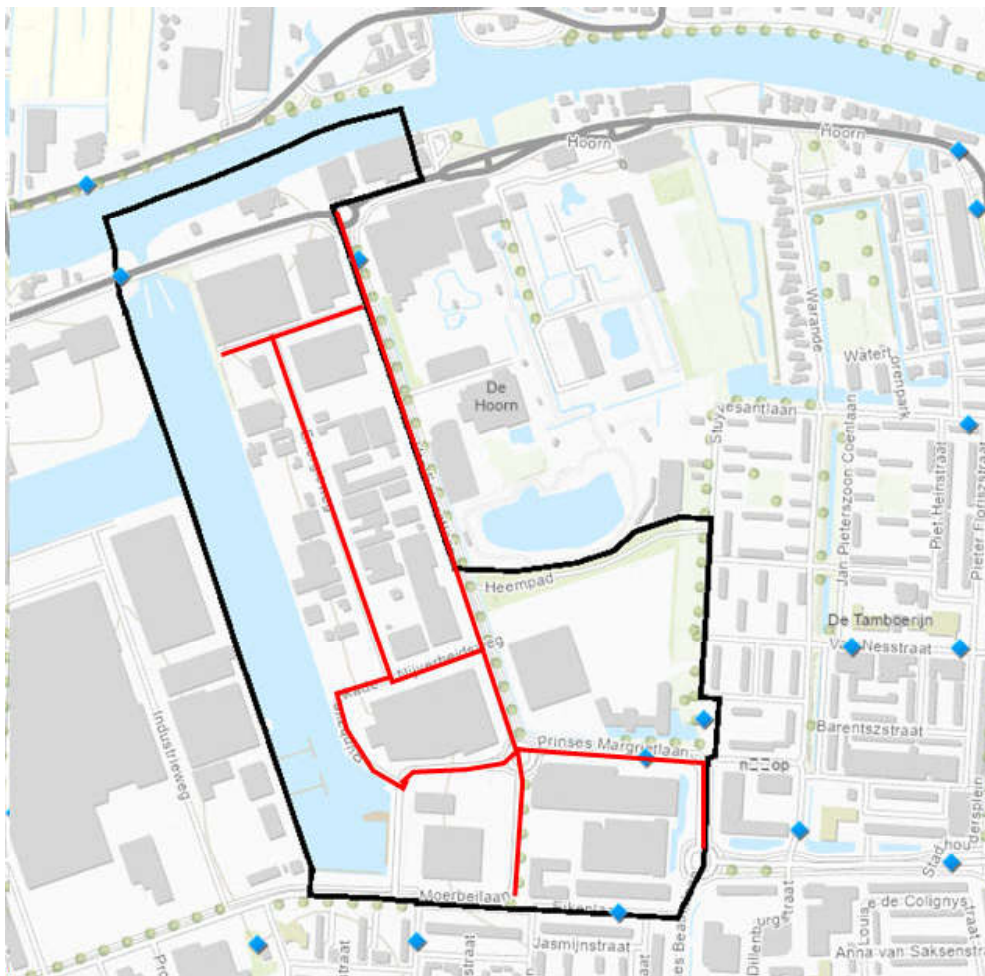
Om een uitspraak te doen over de effecten op verkeer is in eerste instantie gekeken naar de autonome situatie in 2030. Vervolgens is het bestemmingsplan in het model ingevoerd om te kijken wat het effect hiervan is. Daarbij is gebruik gemaakt van sociaal-economische gegevens (aantallen woningen, kantoren, horeca en andere functies)

Omdat het een deels flexibel bestemmingsplan is, is op voorhand niet precies te zeggen wat de exacte omvang en invulling gaat zijn. Om toch een uitspraak te kunnen doen over de verwachte gevolgen voor de verkeersstromen is een 'realistisch worst-case' programma ingevoerd in het model. Op die manier zijn uitspraken die gedaan worden op basis van de output van de modelberekeningen over de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, maar ook geluid, lucht en stikstof voldoende robuust.

5.3.3 Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

De Van Foreestlaan is een belangrijke ontsluitingsweg voor het plangebied. Aan de noordzijde sluit de Van Foreestlaan aan op de Hoorn. Vanaf daar kan het verkeer in oostelijke richting ontsluiten via de Prins Bernhardlaan en Eisenhowerlaan naar de N207 en in westelijke richting via de Leidse Schouw naar de N11. In het zuidelijk deel van het plangebied ligt de Eikenlaan die vanaf de rotonde Van Foreestlaan - Prinses Margrietlaan in zuidelijke richting loopt en vervolgens naar het westen uitbuigt. Verder is er nog de Prinses Margrietlaan die vanaf de rotonde met de Van Foreestlaan naar het oosten gaat om verderop aan te sluiten op de Prinses Irenelaan. Deze maken onderdeel uit van de ontsluiting van het centrum De Prinses Irenelaan sluit vervolgens aan op de Prins Bernhardlaan waar het verkeer in noordelijke en zuidoostelijke richting naar de N207 kan rijden. De Van Foreestlaan, Eikenlaan en de Prinses Margrietlaan hebben vooral een gebiedsontsluitende functie. Langs deze wegen zijn enkele vrachtwagenparkeerplaatsen aanwezig. De overige wegen in het plangebied zijn de Energieweg, de Nijverheidsweg en de Rijnhavenkade. Aan deze wegen zijn veel bestemmingen gelegen. Hier vindt dan ook relatief veel verkeersuitwisseling tussen de aanliggende bedrijven en de openbare weg plaats. Parkeren vindt hier plaats langs de rijbaan. Alle wegen in het plangebied hebben op dit moment een 50 km/u regime.



figuur 5.6 verkeersstructuur plangebied bestaande situatie

Fiets en voetgangers

Langs de Van Foreestlaan, Prinses Margrietlaan en de Eikenlaan zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Op de overige wegen in het plangebied delen fietsers de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Voetgangers kunnen op een paar locaties gebruik maken van trottoirs, maar over het algemeen zijn er weinig voorzieningen voor voetgangers aanwezig.

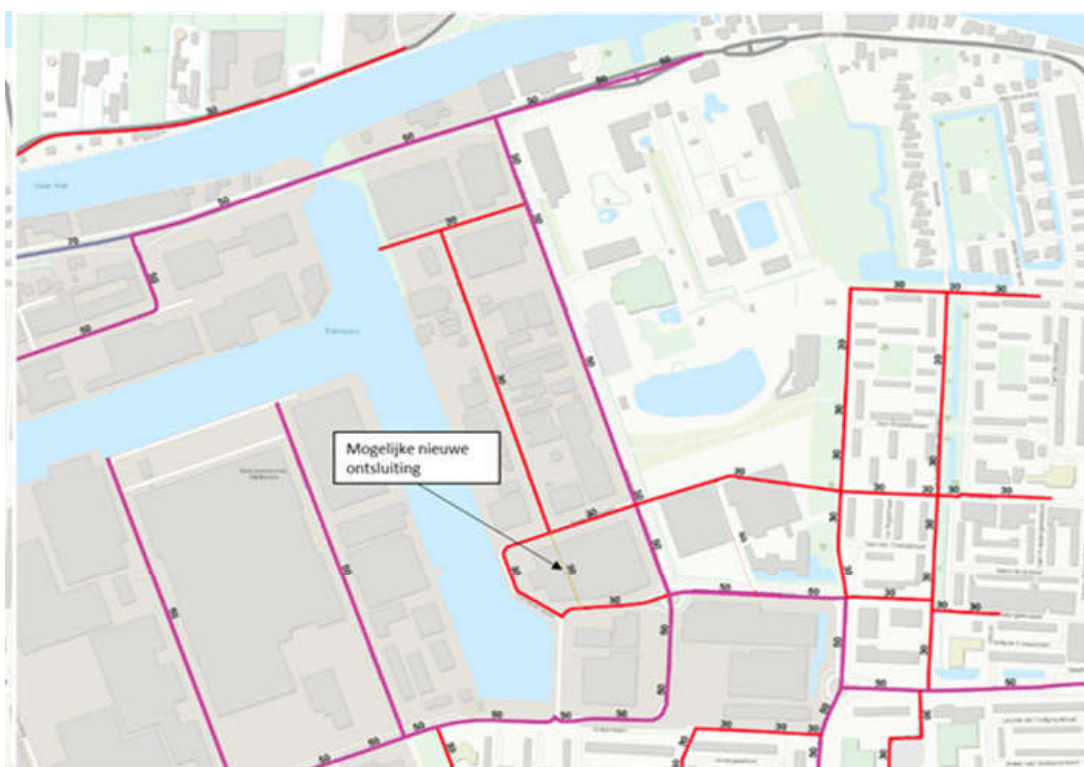
Openbaar Vervoer

Er lopen momenteel drie buslijnen door het gebied. Vanaf de rotonde Hoorn – Van Foreestlaan gaat het om lijn 1 en 2 in de richting van de Prinses Margrietlaan en Prinses Irenelaan. Lijn 165 maakt gebruik van de Eikenlaan en Prinses Margrietlaan. Lijnen 1 en 2 maken onderdeel uit van de stadslijn en verbinden het gebied met de belangrijkste bestemmingen in Alphen aan den Rijn waaronder het treinstation. Lijn 165 betreft een regionale buslijn die Alphen aan den Rijn met omliggende kernen als Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude dorp en Zoetermeer verbindt.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de maximum snelheid op een aantal wegen in het plangebied worden aangepast. Het gaat hierbij om de wegen Prinses Margrietlaan ten westen van de Van Foreestlaan, de Energieweg, de Nijverheidsweg en de Rijnhavenkade. Op dit moment ligt de maximum snelheid op deze wegen nog op 50 km/u. In de toekomst gaat deze naar 30 km/u en worden het erftoegangswegen. Om te voldoen aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig en de toekomstige functie en het gebruik van de weg met elkaar in overeenstemming te brengen, wordt een herinrichting van deze wegen tot erftoegangswegen als uitgangspunt gesteld.

Het plan voorziet verder in een mogelijke nieuwe verbinding tussen de Energieweg en de Prinses Margrietlaan. Daarmee zal de Rijnhavenkade en de aansluiting van de Nijverheidsweg op de Van Foreestweg verkeersluw worden gemaakt.



figuur 5.7: toekomstige maximum snelheid wegen plangebied.

5.3.4 Verkeersintensiteiten

Autonome situatie

Uit de modelberekeningen blijkt dat als gevolg van de autonome groei van het verkeer tussen 2018 (basisjaar) en 2030 het over de gehele lijn drukker wordt op de wegen in Alphen aan den Rijn. In het plangebied wordt het iets drukker op de Van Foreestlaan. Op het noordelijk deel ter hoogte van de aansluiting met de Hoorn gaat de intensiteit van 7.050 mvt/etmaal (2018) naar 8.150 mvt/etmaal (2030). Op het zuidelijk deel van de Van Foreestlaan neemt de intensiteit eveneens beperkt toe van 6.600 mvt/etmaal (2018) naar 7.510 mvt/etmaal (2030). Aan de randen van het plangebied wordt het vooral drukker op de Hoorn ter hoogte van de oostelijke en westelijke tak van de rotonde met de Van Foreestlaan. Op de westelijke tak neemt de intensiteit toe naar 15.910 mvt/etmaal in 2030. Op de oostelijke tak neemt de intensiteit toe tot 22.510 mvt/etmaal in 2030. Verder is er een flinke toename van het verkeer te zien op de Leidse Schouw. Hier gaat de intensiteit van 18.740 (2018) mvt/etmaal naar 22.340 mvt/etmaal (2030).

Een mogelijke bypass die de Maximabrug met de Burgemeester Bruins Slotsingel moet verbinden, bevindt zich nog in de onderzoeksfase. De realisatie van deze bypass kan ertoe leiden dat de verkeersintensiteit op de Hoorn zal afnemen en daarmee de belasting op de rotonde Hoorn - Van Foreestlaan ook afneemt. Omdat de realisatie van de bypass op dit moment onderzocht wordt en nog niet is vastgesteld, is deze niet meegenomen als autonome ontwikkeling in de uitgevoerde modelberekeningen. Het verwachte verlagende effect hiervan op de verkeersintensiteit van de Hoorn en daarmee op de belasting van de rotonde Hoorn - Van Foreestlaan, is dan ook niet zichtbaar in de uitgevoerde modelberekeningen.

Plansituatie

Na realisatie van het plan neemt de intensiteit op het noordelijk deel van de Van Foreestlaan verder toe tot 11.710 mvt/etmaal. De intensiteit op het zuidelijk deel van de Van Foreestlaan neemt verder toe tot 8.860 mvt/etmaal. Verder is een flinke toename van verkeer te zien op de Energieweg noord tussen de autonome en plansituatie. Tenslotte neemt het verkeer op de Prinses Margrietlaan Oost toe tussen de autonome en plansituatie.

Buiten het plangebied is er een verdere toename van het verkeer waarneembaar op de Leidse Schouw en De Hoorn ter hoogte van de Rijnhavenbrug en de Hoorn (oostelijke richting) in de richting van de Prins Bernhardlaan.

wegvak	2018 (huidig)	2030 (autonoom)	2030 (plan)
Rijhavenbrug (Hoorn west)	14.200	15.910	17.170
Hoorn (oostelijke richting)	20.150	22.510	24.320
Prins Bernhardlaan	15.860	13.650	13.890
Foreestlaan Noord	7.050	8.150	11.710
Energieweg Noord	490	620	2.770
Energieweg Zuid	370	350	2.040
Foreestlaan Zuid	6.600	7.510	8.860
Prinses Margrietlaan	260	410	2000
Prinses Margrietlaan Oost	7.950	7.700	10.690
Prinses Irenelaan	9.110	7.020	8.460
Prinses Beatrixlaan	5.610	4.500	6.080
Eikenlaan Rijnhavenkade	8.710	9.160	10.470
Leidse Schouw	18.740	22.340	23.850

tabel 8 : intensiteiten per etmaal (werkdag) 2018 en 2030 autonoom en plan

5.3.5 Verkeersafwikkeling

Met de modelberekeningen zoals beschreven in paragraaf 5.3.2. is naast een uitspraak over de huidige en toekomstige intensiteiten (autonoom en plansituatie), ook een uitspraak gedaan over de verkeersafwikkeling en het effect van het plan hierop. Kruispunten en rotondes zijn vaak maatgevend wanneer een uitspraak gedaan moet worden over de verkeersafwikkeling. Om te bepalen wat de effecten van het plan zijn op die verkeersafwikkeling, is gekeken naar de verzadigingsgraad (I/C verhouding) van een aantal kruispunten en rotondes in en nabij het plangebied. De modelberekeningen geven voor alle omliggende kruispunten deze verzadigingsgraden. Na analyse van de verzadigingsgraden blijkt dat de verkeersafwikkeling op een aantal kruispunten tegen de maximale verzadigingsgraad aan zit, waardoor deze kruispunten op sommige momenten te maken hebben met een verslechterde verkeersafwikkeling. Ook blijkt uit de modelberekeningen dat van een verslechterde verkeersafwikkeling op deze kruispunten in de autonome situatie ook al sprake is. Er kan daarmee worden gesteld dat het plan geen positief effect heeft op de al verslechterde verkeersafwikkeling in de toekomst.

Hieronder volgt een beschrijving van de verkeersafwikkeling op de belangrijkste kruispunten en routes die een relatie hebben met het plan.

Rotonde Van Foreestlaan – Hoorn

De modelberekeningen laten zien dat de verzadigingsgraad in zowel de autonome als de plansituatie op deze rotonde tegen de grenzen van een acceptabele verkeersafwikkeling aanlopen. In een kruispuntanalyse, die is uitgevoerd door de gemeente, is nader op de verkeersafwikkeling op deze rotonde ingegaan. Hiervoor is een memo opgesteld “Analyse rotonde Foreestlaan – Hoorn ten behoeve van voorbereiding bestemmingsplan” (mei 2021, bijlage 1). Uit de kruispuntanalyse komt naar voren dat de huidige enkelstrooksrotonde in zowel de autonome als de plansituatie niet toereikend is om de verkeersstromen in de toekomst te kunnen verwerken. Aangegeven wordt dat een uitbreiding van de capaciteit van de rotonde noodzakelijk is. Daarbij moet gedacht worden aan het realiseren van een meerstrooksrotonde. Tevens worden eventuele netwerk maatregelen voorgesteld die bijdragen aan een ontlasting van de oost-west verbinding via de Hoorn, die daarmee bijdragen aan een verbetering van de verkeersafwikkeling op de rotonde. De verkeersafwikkeling op de rotonde leidt in de autonome situatie al tot knelpunten. In beginsel is de ontwikkeling van het plan hier niet de oorzaak van, wel is het zo dat de ontwikkeling van het plan de verkeersafwikkeling verder verslechterd, waardoor de noodzaak tot het nemen van maatregelen wordt vergroot.

Eisenhowerlaan

Uit de modelberekeningen komt naar voren dat de verkeersintensiteiten op de Eisenhowerlaan in de toekomst met en zonder de plansituatie hoog zijn. Dit leidt tijdens spitsuren tot een verminderde doorstroming. Gezien de importantie van deze interne verbinding voor zowel openbaar vervoer, autoverkeer als langzaam verkeer, dient nader onderzocht te worden welke maatregelen mogelijk zijn om hier de afwikkeling te verbeteren. Binnen de bestaande wegcontouren is niet alles mogelijk; er dient daarbij een afweging gemaakt te worden in de prioritering van modaliteiten. Naast mogelijke lokale maatregelen, moet ook de samenhang met de overkoepelende omgevingsvisie bezien worden. Op het gebied van mobiliteit wordt hierin een nieuwe westelijke ringstructuur geschetst als een mogelijke ontwikkelrichting, dit zou tot forse vermindering van de intensiteiten op de Hoorn en Eisenhowerlaan kunnen leiden. Nader onderzoek dient gedaan te worden naar eventuele passende lokale en/of overstijgende maatregelen.

Kruispunten Hoorn – Bernhardlaan en Hoorn - Emmalaan

Uit de modelberekeningen is geen verslechtering van de verkeersafwikkeling zichtbaar wanneer de autonome en plansituatie met elkaar vergeleken worden. Uit een analyse van de verkeersafwikkeling op kruispuntniveau, waarbij onder andere ook de invloed van voetgangers is meegenomen blijkt dat de avondspits het drukst is. De bijdrage van het plan op deze kruispunten zorgt weliswaar voor een vermindering van de verkeersafwikkeling, maar leidt niet tot een onacceptabele situatie.

Eventuele verbetering van de verkeersafwikkeling op deze kruispunten zijn fysiek niet mogelijk. Wel treedt er een verbetering op indien de verkeersintensiteit op de Hoorn wordt verlaagd. Dit zou bereikt kunnen worden met de aanleg van de eerder genoemde nieuwe westelijke ringstructuur.

Kruispunten Leidse Schouw richting N11

Na het doorrekenen van het plan met het verkeersmodel blijkt dat al in de autonome situatie de verkeersafwikkeling op de kruispunten met de Leidse Schouw tegen de grenzen van een acceptabele afwikkeling aanlopen. De bijdrage van het plan leidt niet tot een verbetering, maar ook niet tot een verslechtering.

In het kader van een studie naar de ontwikkeling van bedrijventerrein Hoorn-West, die vergelijkbare verkeersstromen kent, zijn reeds aanbevelingen gedaan om op een aantal kruispunten op de Leidse Schouw richting N11 verbeteringen uit te voeren ten behoeve van de verkeersafwikkeling. In die studie worden de volgende maatregelen voorgesteld om de verkeersafwikkeling op de kruispunten met de Leidse Schouw te verbeteren.

- Kruispunt N11 – Leidse Schouw: Aanleg van een derde rijstrook voor verkeer dat rechtdoor gaat op de N11 + verlengen linksafstrook richting Leidse Schouw;
- Kruispunt Leidse Schouw – Eikenlaan: Uitbreiden rijstroken rechtdoor Leidse Schouw zuid en noord + aanleg extra rijstrook linksaf vanaf de Eikenlaan;

Rotonde Prinses Margrietlaan – Van Foreestlaan

De verwachte verzadigingsgraad op deze rotonde in de toekomst is voor zowel de autonome als de plansituatie relatief laag. Het drukste moment zoals berekend in de modelberekeningen is de avondspits. In de plansituatie bedraagt deze 0,42 in de autonome situatie (toekomstige situatie zonder plan) is deze 0,35. Voor een rotonde geldt een maximale verzadigingsgraad van 0,80 als indicator voor een acceptabele verkeersafwikkeling. Verzadigingsgraden die lager zijn dan 0,80 kennen daarbij een acceptabele verkeersafwikkeling. In de berekende verzadigingsgraden in de autonome en plansituatie is het versturende effect van fietsers in de voorrang op de verkeersafwikkeling niet meegenomen, maar de rotonde heeft nog dermate veel restcapaciteit (0,80- 0,42), dat dit geen aanleiding is om aan te nemen dat verkeersafwikkeling op deze rotonde in de autonome en plansituatie leidt tot knelpunten.

Bij de realisatie van de nieuwe verbinding tussen de Energieweg en de Prinses Margrietlaan zal er meer verkeer de rotonde benaderen vanuit westelijke richting. Daar staat tegenover dat er minder verkeer vanuit het noorden op de rotonde komt af gereden vanwege de afsluiting van de Nijverheidsweg. Per saldo leidt de verkeersafwikkeling op de rotonde bij een eventuele realisatie van de nieuwe verbinding dan ook niet tot andere inzichten met betrekking tot de verkeersafwikkeling op de rotonde.

5.3.6 Verkeersveiligheid

Met de uitkomsten van de modelberekeningen kan ook een uitspraak gedaan over de effecten van het plan op de verkeersveiligheid voor de wegen in en nabij het plangebied. Met de toekomstige transformatie van bedrijven naar wonen en verblijven zal in de uiteindelijke planvorming nadrukkelijk aandacht moeten zijn voor fietsers en voetgangers. Om deze kwetsbare groep verkeersdeelnemers te beschermen is het noodzakelijk de wegen in het plangebied in te richten conform Duurzaam Veilig. Daarbij dient aandacht te zijn voor het feit dat het een flexibel plan betreft waarbij bedrijvigheid en wonen naast elkaar kunnen bestaan en er dus in de keuze voor het wegontwerp afwegingen gemaakt moeten worden tussen bereikbaarheid van de bedrijven enerzijds en de verkeersveiligheid van de voetgangers en fietsers anderzijds.

Verder zal de verkeersintensiteit op de Van Foreestlaan in de plansituatie toenemen tot circa 12.000 (Foreestlaan Noord) motorvoertuigen per etmaal. Wetende dat er in de plansituatie veel bewoners de Van Foreestlaan te voet of per fiets zullen oversteken, zijn op de Van Foreestlaan op een aantal locaties oversteekvoorzieningen nodig. Gezien de hoge intensiteit van het autoverkeer betekent dit dat de oversteekvoorzieningen moeten worden uitgevoerd met een middengeleider, zodat fietsers en voetgangers de oversteek in twee fasen kunnen maken. De realisatie van middengeleiders kan worden gecombineerd met een uitbuiging van de rijbaan, hetgeen een verlagend effect heeft op de gereden snelheid op de Van Foreestlaan. Dit komt de verkeersveiligheid nog meer ten goede.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de nabijgelegen kruising Eikenlaan-Magazijnweg aandacht behoeft ten aanzien van verkeersveiligheid. Uit de evaluatie van het verkeersveiligheidsplan 2020 blijkt dat dit kruispunt op basis van de CROSS-analyse het één na gevaarlijkste kruispunt is van Alphen aan den Rijn, vooral door de combinatie met hoog gemeten snelheden. Hoewel uit de modelberekeningen blijkt dat dit kruispunt beperkt extra belast wordt als gevolg van de planontwikkeling, behoeft deze de aandacht zoals geschetst in het verkeersveiligheidsplan.

5.3.7 Parkeren

De parkeerbehoefte van het plan kan binnen het plangebied worden opgevangen waarbij voldaan wordt aan het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn'.

Vrachtwagenparkeren

Met de transformatie van bedrijven naar wonen zal de mogelijkheid voor grote voertuigen om te parkeren binnen het plangebied sterk afnemen of mogelijk volledig komen te vervallen. Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor het vrachtwagenparkeren.

5.4 Geluid

5.4.1 Wettelijk kader

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) worden bij de voorbereiding van het ontwerpen c.q. wijzigen van een bestemmingsplan voor zover van toepassing de volgende geluidhinderaspecten beschouwd:

- Wegverkeerslawaai;
- Industrielawaai.
- Spoorweglawaai (voor het betreffende plangebied niet van toepassing).
- Industrielawaai.
- Luchtverkeerslawaai (voor het betreffende plangebied niet van toepassing).

Spoorweglawaai en luchtverkeerslawaai zijn voor het plangebied Rijnhaven Oost niet van toepassing en worden daarom verder buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarden met betrekking tot de (maximaal) toelaatbare hoeveelheid geluid afkomstig van een weg of industrieterrein zijn opgenomen in de Wgh en het daarbij behorende Besluit geluidhinder.

De Wgh is alleen van toepassing binnen een conform deze wet geldende geluidszone (onderzoekszone).

De grenswaarden bestaan uit de ten hoogste toelaatbare waarde (voorheen beter bekend als voorkeursgrenswaarde) en de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh. De grenswaarden zijn van toepassing op de gevels van woningen, andere geluidgevoelige bestemmingen gebouwen (o.a. kinderdagverblijven, onderwijsgebouwen, scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidgevoelige terreinen (woonwagenstandplaats, ligplaatsenstandplaats) en afhankelijk van het gebruik voor een terrein behorende bij een ander gezondheidszorggebouw).

5.4.2 Verkeerslawaai

Op grond van de Wgh dient bij nieuwbouwplannen of fysieke wijzigingen aan wegen het geluid ten gevolge van (deze) relevante wegen te worden onderzocht. Er wordt in eerste instantie getoetst aan de geldende voorkeursgrenswaarde (ten hoogste toelaatbare waarde). Voor wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB (artikel 82 Wgh).

De maximaal toegestane hogere waarde (ontheffingswaarde) voor het wegverkeer is afhankelijk van de situatie (stedelijk of buitenstedelijk) en het soort weg. Daardoor is de normstelling binnen en buiten de bebouwde kom en voor snelwegen en overige wegen anders. Over het algemeen is de maximaal toegestane hogere waarde voor het wegverkeer voor wegen in het binnenstedelijk gebied 63 dB, tenzij dat gebieden binnen de zone van een rijksweg zijn. In dat geval wordt getoetst aan de maximaal toegestane hogere waarde voor wegen in het buitengebied zijnde (53 dB(A)).

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de volgende wegen:

- Hoorn
- Energieweg
- Van Foreestlaan
- Prinses Margrietlaan
- Moerbeilaan
- Eikenlaan
- Rijnhavenkade
- Stuyvesantlaan
- Gnephoek
- Nijverheidsweg
- Prinses Beatrixlaan
- Prinses Irenelaan

De breedte van de geluidzone van bovenstaande wegen bedraagt 200 meter vanaf de as van de weg. Het plangebied is daarmee gelegen binnen de zone van de genoemde wegen.

Resultaten onderzoek

Binnen het plangebied wordt ruimte geboden voor nieuwe woningen. Om deze reden is een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het betreft een actualisatie van het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het in 2019 vastgestelde plan, afgestemd op de meest actuele verkeersprognoses en rekening houdend met de nieuwe uitgangspunten ten aanzien van programma en maximale planologische mogelijkheden. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 8. De wegen in en rond het plangebied leiden tot geluidbelastingen boven de voorkeursgrenswaarde. De benodigde hogere waarden zijn vastgelegd op de verbeelding en de planregels. Aan de hogere waarden zijn tevens de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid gekoppeld.

Alleen binnen het gebied Rijnsoever ligt de geluidbelasting (ten gevolge van het verkeer op de Hoorn) zonder maatregelen boven de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Met geluidreducerend asfalt kan de geluidbelasting worden teruggebracht tot 63 dB. Als dat niet mogelijk of doelmatig is, dan kunnen de eventuele woningen op deze locaties worden gerealiseerd met toepassing van dove gevels.

5.4.3 Industrielawaai Industrieterrein Oude Rijn

Volgens de Wgh dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Bedoelde inrichtingen - vroeger ook wel 'A-inrichtingen' genoemd - worden nader genoemd in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidszone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen.

Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. De regels en normen die gelden voor Industrielawaai zijn opgenomen in de Wgh en gelden binnen de wettelijk vastgestelde zone van een gezoneerd industrieterrein.

Op grond van artikel 44 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde (ten hoogst toelaatbare waarde) bij nieuwe woningen binnen de zone van het industrieterrein 50 dB(A). De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A) overeenkomstig artikel 45 van de Wgh. Voor aanwezige woningen geldt een maximum van 60 dB(A).

De geluidzone rond industrieterrein Oude Rijn (voorheen Rijnhaven e.o.) is bij Koninklijk Besluit van 1 oktober 1991, nummer 91.008626, in gevolge de wet vastgesteld. Het bedrijventerrein Rijnhaven Oost maakte in het verleden deel uit van het industrieterrein Oude Rijn. Met het in 2019 vastgestelde omgevingsplan is het gebied Rijnhaven Oost met het oog op de gewenste transformatie onttrokken aan het gezoneerde industrieterrein (dezoneren). In 2014 is een onderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst West-Holland naar de geluidbelasting vanwege het verkleinde industrieterrein Oude Rijn. Dit onderzoek heeft kenmerk 2015138584 d.d. 3 december 2012. Op basis van dit onderzoek is het facetbestemmingsplan 'Geluidzone Oude Rijn' vastgesteld. Dit facetbestemmingsplan geeft de grenzen en de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein aan (rode lijn op onderstaande figuur).



Figuur 5.8: Ligging zonegrens industrieterrein Oude Rijn over het plangebied Rijnhaven Oost (bron: facetbestemmingsplan)

Met uitzondering van de locaties Baronie, Harmonie en een gedeelte van Rijnsoever ligt het plangebied binnen de gewijzigde zonegrens. Nieuwbouw op deze locaties is alleen mogelijk als de geluidbelasting als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Oude Rijn niet hoger is dan 55 dB(A), zodat een hogere waarde kan worden verleend. Binnen delen van het gebied Havenfront ligt de geluidbelasting boven de 55 dB(A). Wanneer woningen worden gerealiseerd op de meest belaste locaties zullen gebouwgebonden maatregelen moeten worden getroffen ter plaatse van de gevels met geluidbelastingen boven de maximale ontheffingswaarde (zoals dove gevels of vliesgevels). Binnen de andere deelgebieden wordt de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) niet overschreden. In de planregels is vastgelegd dat de woningen bij een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) moeten beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Bestaande (bedrijfs)woningen in het plangebied krijgen een beschermde status die deze woningen voorheen niet hadden omdat ze op een gezoneerd industrieterrein lagen. Voor deze bestaande woningen kan een hogere waarde worden vastgesteld, de geluidbelasting overschrijdt de grenswaarde voor bestaande bebouwing van 60 dB(A) niet. Het hogere waarden besluit voor de nieuwe en bestaande woningen maakt deel uit van het voorliggende experiment Omgevingsplan.

Overige omliggende bedrijven (buiten het industrieterrein Oude Rijn)

De in de omgeving van het plangebied gelegen bedrijven, welke invloed hebben op het plangebied zijn voor het aspect geluid al behandeld in paragraaf 5.1. Daar wordt korthedshalve naar verwezen.

Akoestische randvoorwaarden voor de transformatie

Binnen het gebied biedt het omgevingsplan ruimte aan diverse functies toegestaan zoals bedrijven, wonen, detailhandel, horeca, cultuur en maatschappelijk. Om de beoogde transformatie mogelijk te maken krijgt het Havenfront de functie 'wonen' en de overige delen van het plangebied de functie 'transformatie'. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid wordt getoetst aan de hand van emissienormen die zijn opgenomen in de regels van het plan. De toelaatbaarheid van woningen wordt getoetst aan de hand van immissienormen.

Voor het Omgevingsplan Rijnhaven-Oost is gebruik gemaakt van het nog niet algemeen in werking zijnde artikel 2.19 Activiteitenbesluit. Dit is mogelijk omdat het Omgevingsplan Rijnhaven Oost is opgesteld op basis van artikel 7c van de Crisis- en herstelwet.

Ter invulling van artikel 2.19 van het Activiteitenbesluit is in het Omgevingsplan Rijnhaven Oost een set van toetsingswaarden ter plaatse van de perceelgrens opgenomen, waaraan bedrijven dienen te voldoen. Tevens zijn aangepaste toetsingswaarden op de gevels van nieuwe woningen opgenomen in de regels van het Omgevingsplan. Deze waarden zijn ter vervanging van de in artikel 2.17 van het Activiteitbesluit opgenomen waarden op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Bij de bepaling van de niveaus is het uitgangspunt geweest dat het transformatiegebied een gemengd gebied wordt, waarbij wonen en bedrijven naast elkaar zijn toegestaan. De toekomstige woningen en de (bestaande) bedrijven krijgen hiermee een op de omgeving aangepast toetsingskader. De verwachting is dat de bestaande bedrijven (met uitzondering van de bedrijven waarvoor een maatwerkoplossing is opgenomen) hieraan kunnen voldoen. Bepalend hierbij is de erfgrens met het naastgelegen perceel waar een andere activiteit op kan worden toegestaan, niet zijnde een perceel met de aanduiding verkeersdoeleinden/ verblijfsdoeleinden. De gevolgen van deze voorschriften voor de bestaande en toekomstige inrichtingen, huidige en toekomstige bewoners en overige belanghebbenden worden hieronder besproken.

Nieuwe bedrijven

Indien nieuwe bedrijven zich vestigen zullen zij rekening moeten houden met de bestaande, omliggende, woonwijken, de toelaatbaarheid wordt op de traditionele wijze beoordeeld. Om te voorkomen dat er nieuwe knelpunten ontstaan binnen het plangebied, is in het Omgevingsplan bepaald dat er geen hinder buiten de eigendomsgrens mag ontstaan. Een activiteit die hinder veroorzaakt kan dan ook alleen worden toegelaten als door de bedrijfsactiviteiten geen beperkingen ontstaan voor omliggende gronden. Dit vastgelegd in de regels en in het gebiedsbeleid doormiddel van normen voor op de perceelgrens. Voor nieuwe bedrijven geldt dat voldaan moet worden aan de norm van 60 dB(A) op de perceelgrens (of 55 dB(A) op al aanwezige naastgelegen woningen). Of deze norm eenvoudig haalbaar is, zal van het type bedrijf afhangen. Een goede inrichting van het nieuwe bedrijfsperceel is van belang, vooral voor bedrijven met veel (zware) transportbewegingen en luidruchtige activiteiten. De luidruchtige activiteiten dienen niet direct langs de perceelgrens plaats te vinden. De transformatiedoelstelling voor het gebied impliceert echter al dat 'zware' nieuwe bedrijvigheid in het gebied niet wenselijk is.

Bestaande bedrijven binnen het gebied met functie transformatie

Bedrijven die nu binnen het gebied gevestigd zijn of waarvan de invloed zich uitstrekt tot in het plangebied, hoeven zolang hun bedrijfssituatie of het terrein waar ze gevestigd zijn niet significant wijzigt niet te voldoen aan de geluidvoorschriftgeluidvoorschriften uit het Omgevingsplan maar aan de voorschriften (uit de milieuvergunning of Activiteitenbesluit) waaraan ze moesten voldoen voor het vaststellen van het Omgevingsplan. Hierdoor wordt voorkomen dat bedrijven door het wijzigen van de geluidvoorschriftgeluidvoorschriften ineens niet kunnen voldoen en maatregelen moeten treffen aan installaties of wijzigingen moeten doorvoeren in de bedrijfsactiviteiten.

De vergunde geluidsruimte (milieuvergunning/Activiteitenbesluit) wordt voor bestaande bedrijven niet beperkt. Het gaat hierbij feitelijk nog om slechts een bedrijf.

Naam	Adres	SBI-code 2008	omschrijving
Gromax B.V.	Van Foreestlaan 7	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen

Tabel 9: bestaande bedrijven die niet kunnen voldoen aan de regels van het Omgevingsplan

De aanwezigheid van dit bedrijf heeft tot gevolg dat gevoelige functies (zoals wonen) niet zonder meer mogelijk zijn in de nabijheid van deze bedrijven. Dit volgt uit de regels. Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige bestemmingen dient hiermee nadrukkelijk rekening te worden gehouden. Ontwikkelingen van gevoelige functies nabij dit bedrijf zijn slechts mogelijk indien uit milieuonderzoek blijkt dat aan de emissienormen uit de regels van dit plan kan worden voldaan.

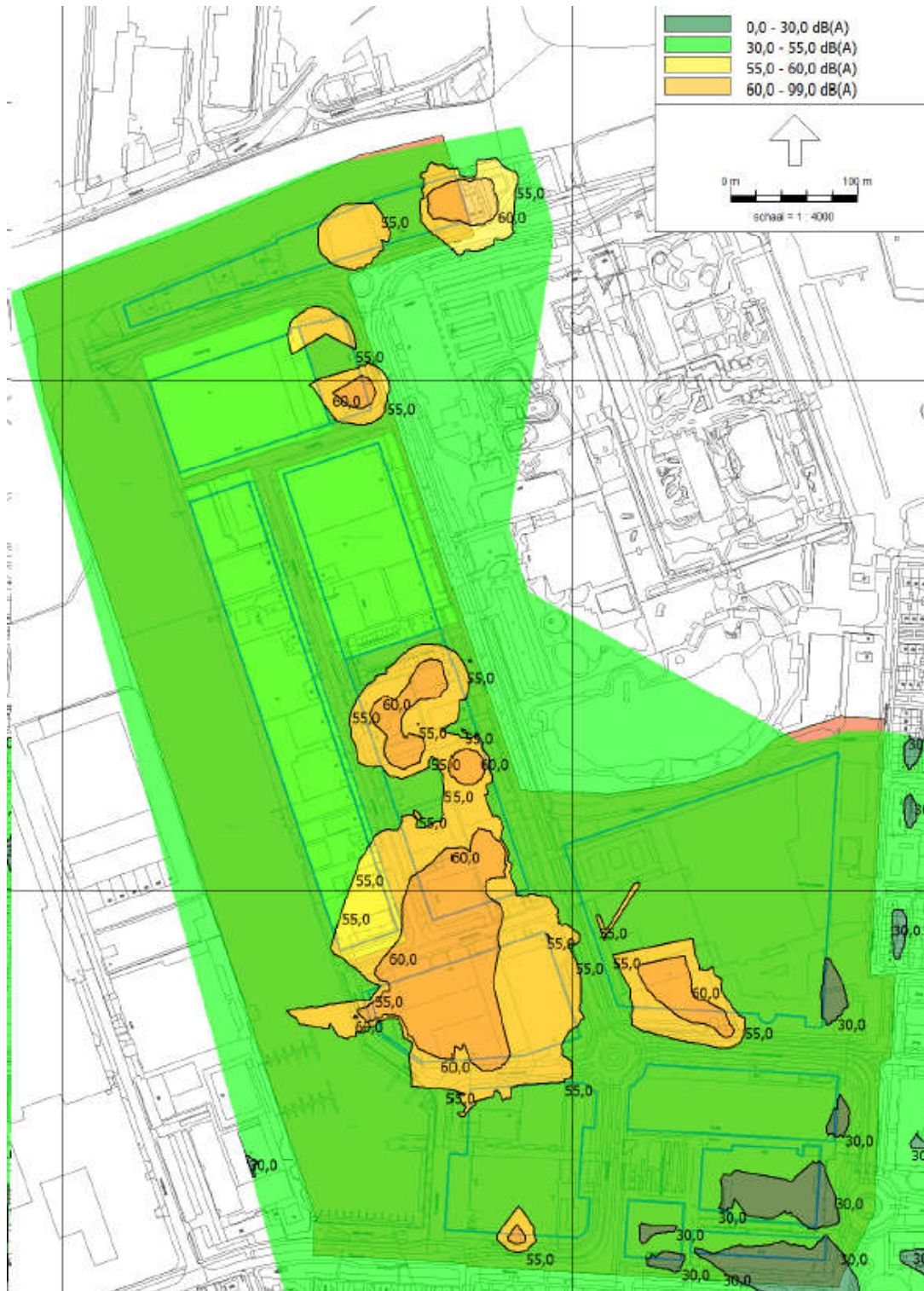
Significante ontwikkelingen bij dit bedrijf dienen te voldoen aan de nieuwe regels van het Omgevingsplan. Door de dezonering zullen bij de bestaande (bedrijfs)woningen in het plangebied deze toetsingscriteria van toepassing zijn. Dit betekent dat bij vergunningaanvragen ook bij bestaande (bedrijfs)woningen in het plangebied getoetst dient te worden. Dit kan mogelijk knelpunten opleveren bij de behandeling van vergunningaanvragen op grond van de Wet milieubeheer. Dit is echter een gevolg van het facetbestemmingsplan Oude Rijn, niet van het Omgevingsplan Rijnhaven-Oost.

Inrichtingen die vallen onder het Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit stelt in artikel 2.17 voorwaarden voor het geluidsniveau dat een inrichting mag veroorzaken bij woningen. Met dit artikel wordt geborgd dat bij woningen een voldoende laag geluidsniveau heerst. Voor een gebied in ontwikkeling, zoals het plangebied, leidt dit tot onzekerheid voor inrichtingen die zich vestigen. Wanneer bij de vestiging nog geen woningen nabij liggen heeft een inrichting de mogelijkheid veel geluid te veroorzaken. Later gerealiseerde woningen op korte afstand verlagen de mogelijkheden voor de inrichting.

In dit experiment Omgevingsplan is een andere aanpak gekozen om enerzijds zekerheid voor de inrichtingen te geven en anderzijds te garanderen dat binnen woningen een acceptabel geluidsniveau heerst. Conform artikel 2.19 van het Activiteitenbesluit blijft het geluidsniveau dat inrichtingen binnen woningen mogen veroorzaken gelijk aan de in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit gestelde waarde. In tegenstelling tot de gebruikelijke eisen aan de maximale gevelbelasting op gevoelige bestemmingen zoals opgenomen in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit zijn in dit Omgevingsplan, op grond van de in artikel 2.19 geboden ruimte, maximale waarden voor de geluidbelasting op de perceelgrens opgenomen. Hiermee is voor de inrichting direct duidelijk aan welke voorwaarden moet worden voldaan, onafhankelijk van nog te realiseren woningen. Bij de realisatie van nieuwe woningen is tevens direct duidelijk hoe hoog de geluidisolatie van de woning moet zijn om ook bij een toekomstige vestiging van een inrichting naast de woning toch een acceptabel geluidniveau binnenshuis te garanderen.

Artikel 2.19 van het Activiteitenbesluit noemt een toelaatbaar binnen niveau van 35 dB(A). In het experiment Omgevingsplan is voor de inrichtingen een geluidbelasting op de perceelgrens van 60 dB(A) opgenomen. Voor nieuwe woningen is echter een gevelbelasting van 55 dB(A) als maximale belasting opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat de gevelwering tenminste 20 dB moet zijn. Dit is een gevelwering die te bereiken is met de normale bouwtechnieken.

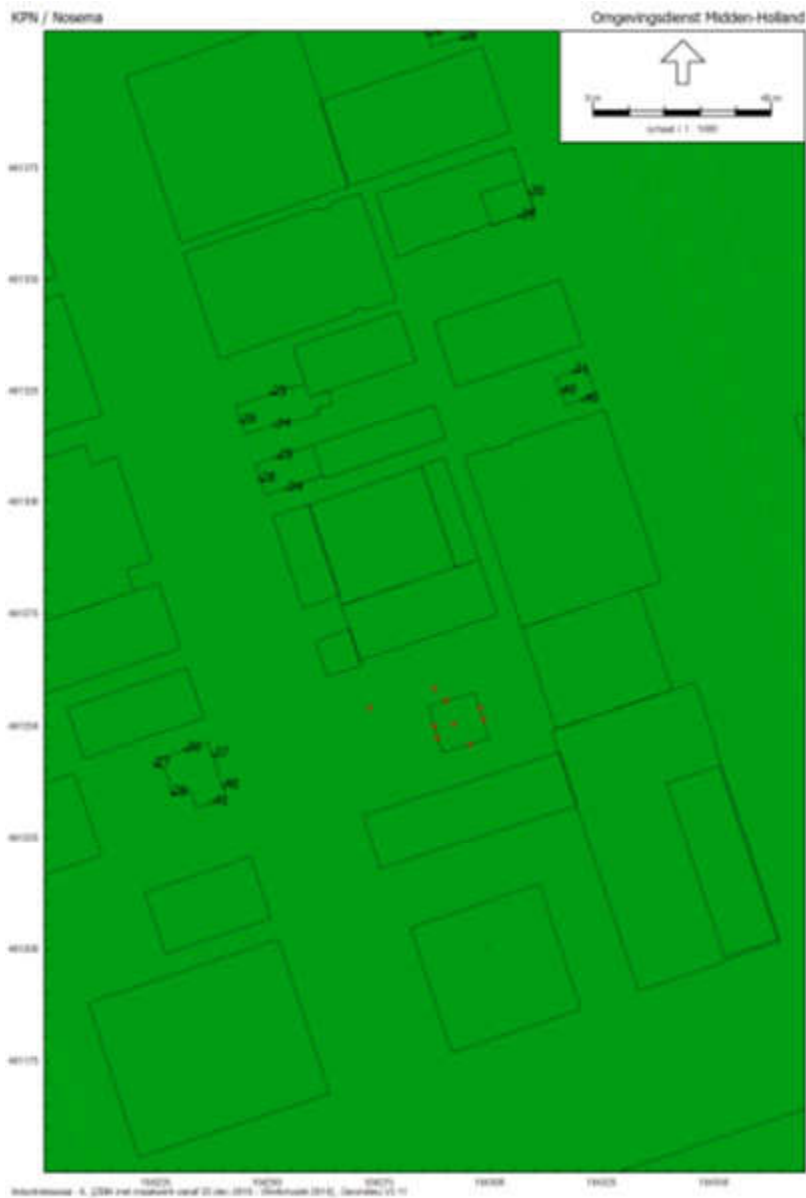


Figuur 5.9: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau tgv van inrichtingen vallend onder het Activiteitenbesluit

Binnen het zuidelijke deel van het Havenfront is de cumulatieve geluidbelasting door de omliggende bedrijven weliswaar hoger dan 55 dB(A), maar is de geluidbelasting ten gevolge van de individuele bedrijven lager dan de maximale waarde van 55 dB(A) zoals die is vastgelegd in de planregels.

Vergunningplichtige inrichtingen

Voor vergunningplichtige inrichtingen geldt de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. De gemeente kan gemotiveerd afwijken van de in de Handreiking opgenomen streefwaarde van 50 dB(A) tot een maximale grenswaarde van 65 dB(A) ter plaatse van geluidgevoelige functies. Voor de vergunningplichtige bedrijven geeft het voorliggende omgevingsplan geen extra beperkingen. Met de integrale herziening van het bestemmingsplan zijn de bestaande vergunningplichtige bedrijven binnen het Havenfront niet langer toegestaan. Binnen het gebied met de functie transformatie is slechts één vergunningplichtige inrichting aanwezig. Het betreft de straalverbindingstoren van Netherlands B.V. In de onderstaande figuren is de geluidsuitstraling hiervan weergegeven. Op het maaiveld en net daarboven (1,5 en 5 meter hoog) worden geen relevante geluidbelastingen berekend (geluidbelasting < 50 dB(A)). In de omgeving van de straalverbindingstoren staat het plan onder voorwaarden gebouwen toe tot maximaal 45 meter hoog. Op de maatgevende hoogte van 45 meter is de geluidbelasting op de grens van de inrichting niet hoger dan 55 dB(A). De straalverbindingstoren leidt niet tot geluidbelastingen die een beperking vormen voor de transformatie van omliggende percelen. In de huidige vergunning voor de zendmast is als voorwaarde opgenomen dat de geluidbelasting ter plaatse van woningen en andere geluidgevoelige functies niet hoger mag zijn dan 30 dB(A). Die voorwaarde was gebaseerd op de in de omgeving aanwezige bedrijfswoningen en houdt geen rekening met de beoogde herontwikkeling van het gebied. De vergunning zal worden aangepast en daarmee afgestemd op de geluideisen zoals die zijn vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan.



Figuur 5.10: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau straalverbindingstoren (5 m hoog)



Figuur 5.11: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau straalverbindingstoren (1,5 m hoog)



Figuur 5.12: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau straalverbindingstoren (45 m hoog)

Bewoners

De huidige (bedrijfs)woningen waren gelegen op het gezoneerde industrieterrein Oude Rijn en conform het Activiteitenbesluit niet beschermd tegen geluid van bedrijven.

Indien in een milieuvergunning (inrichtingen type C) geluidvoorschriften op één van deze woningen was opgenomen blijven deze voorschriften van kracht.

De geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit gelden niet voor geluidgevoelige objecten die zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein (artikel 2.17 lid 1 onder g). De woningen waren derhalve niet beschermt tegen hoge geluidniveaus op de gevel ten gevolge van bedrijven type B ongeacht of deze bedrijven op het gezoneerde industrieterrein waren gelegen of er direct buiten. Aangezien de rechten van bestaande bedrijven binnen het plangebied of waarvan de invloed zich uitstrekt tot over het plangebied gehandhaafd blijven veranderd de geluidssituatie voor de woningen niet. Indien er nieuwe bedrijven naast de woning komen zullen deze bedrijven moeten voldoen aan de geluidvoorschriften uit het Omgevingsplan.

De geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen zal door het Omgevingsplan niet verslechteren en in de toekomst mogelijk verbeteren. In onderstaande tabel zijn de bestaande woningen gelegen binnen het plangebied opgenomen met de heersende geluidsbelasting op de gevel. Het betreft uitsluitend de woningen binnen het gebied met de functie transformatie. De bestaande bedrijfswoningen binnen het gebied met de functie wonen (Havenfront) zullen verdwijnen ten gevolge van de herontwikkeling van het gebied.

straat	huisnummer	etmaal	dag	avond	nacht
Baronie	1-147	29,6	29,3	24,0	19,6
Baronie	104-114	34,3	33,8	28,9	24,3
Baronie	149-239	39,6	39,6	31,2	28,0
Energieweg	10	52,9	52,9	47,3	42,3
Energieweg	12	57,9	57,9	51,3	46,3
Hoorn	152	60,2	60,2	55,2	50,2
Hoorn	154	61,0	61,0	56,0	51,0
Hoorn	156	63,7	63,7	58,7	53,7
Hoorn	158	63,0	63,0	58,0	53,0
Hoorn	184	51,1	51,1	46,1	41,1
Hoorn	186	49,1	49,1	44,1	39,1
Hoorn	188	49,6	49,6	44,6	39,6
Hoorn	194	42,9	42,9	37,8	32,8
Hoorn	198	42,2	42,2	37,2	32,2
Rijnhavenkade	4	38,2	35,8	31,9	28,2
Van Foreestlaan	5A	53,4	53,4	48,3	43,3
Van Foreestlaan	7	58,7	58,7	53,7	48,7
Nijverheidsweg	1	49,6	49,6	44,6	39,6

Tabel 10: Adressen bestaande woningen en berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus

Ter plaatse van een aantal woningen kan nu nog niet voldaan worden aan de geluidvoorschriften uit het Omgevingsplan. De hoge geluidsniveaus worden bij een drietal woningen aan de Energieweg met name veroorzaakt door de Alphense grindhandel. Bij de overige woningen wordt het geluidsniveau met name veroorzaakt door nabij gelegen bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen. De huidige bedrijven hoeven geen maatregelen te treffen. Op het moment dat er nieuwe bedrijven zich vestigen moeten deze voldoen aan de geluidvoorschriften uit het Omgevingsplan en daarmee de akoestische situatie bij de woningen verbeteren.

Nieuwe woningen

Ter plaatse van nieuwe woningen mag de gevelbelasting niet meer bedragen dan 55 dB(A), als gevolg van omliggende bedrijven die binnen het plangebied gelegen zijn. Dit heeft tot gevolg dat de gevelwering tenminste 20 dB moet zijn, de binnenwaarde is maximaal 35 dB(A). Een gevelwering van 20 dB is een gevelwering die te bereiken is met de normale bouwtechnieken, gebaseerd op het Bouwbesluit 2012.

Deze gevelwaarde ligt 5 dB(A) hoger dan gebruikelijk wordt toegestaan voor bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen. Voor vergunningplichtige bedrijven is 50 dB(A) de streefwaarde voor geluidgevoelige bestemmingen, op grond van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. In de Handreiking wordt voor gemengde gebieden, woonwijken nabij een drukke verkeersweg en woonwijken nabij een gezoneerd industrieterrein voorgesteld dat gemeenten in die gebieden een hogere geluidbelasting, zijnde 55 dB(A) op de gevel van woningen toestaan. Dit sluit aan op de situatie in Rijnhaven Oost, waar transformatie en menging van functies centraal staat voor de ontwikkeling van het gebied. Hiermee is onderbouwd dat een gevelbelasting van 55 dB(A) voor nieuwe woningen in dit gebied acceptabel is.

Tevens is de binnenwaarde gegarandeerd, waardoor een extra isolatie wordt bereikt. Op deze wijze wordt ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Overige belanghebbenden

Indien nieuwe bedrijven zich binnen het plangebied vestigen zullen deze moeten voldoen aan de geluidvoorschriften uit het Omgevingsplan. Hiermee krijgen de bedrijven een grotere rechtszekerheid dan met de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit, omdat in het gebied een transformatie plaatsvindt naar een gemengd gebied. De geluidvoorschriften uit het Omgevingsplan liggen vast qua locatie of afstand ten opzichte van het bedrijf. De normen uit het Activiteitenbesluit gelden daarentegen op de gevel van geluidgevoelige gebouwen. Dit leidt tot rechtsonzekerheid als er op een later tijdstip geluidgevoelige gebouwen dichterbij de inrichting komen. Met de regels uit het Omgevingsplan is duidelijk waar welk geluidvoorschrift geldt waardoor de geluidsruimte na de bedrijfsvestiging niet beperkt wordt door nieuwe woningen.

Conclusie

In het plangebied liggen diverse bedrijven met een geluidinvloed die buiten de grenzen van de inrichting komt. Om optimaal in te kunnen spelen op de voorgestane wijziging van de aard van het plangebied van een bedrijfsgebied naar een gemengd gebied is -gebruik makend van artikel 2.19 Activiteitenbesluit- een set geluidregels opgenomen in het Omgevingsplan.

Er is een aantal bestaande bedrijven die niet kunnen voldoen aan de regels van het Omgevingsplan, deze bedrijven zijn met passende voorschriften opgenomen in de planregels. Daarnaast dienen de bedrijven te voldoen aan hun milieuvergunning / het Activiteitenbesluit. Significante uitbreiding van deze bedrijven wordt echter wel getoetst aan de algemene regels uit het Omgevingsplan.

Buiten het plangebied liggen twee bedrijven die invloed hebben op de ontwikkeling van gevoelige functies in Rijnhaven Oost, namelijk Zwembad De Hoorn en Vogelpark Avifauna. In het ontwerpbestemmingsplan zal meer gedetailleerd inzicht worden gegeven in de geluidbelastingen ter plaatse van de toekomstige woningen en de eventueel te treffen maatregelen. Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

5.5.2 Onderzoek

Ter voorbereiding van het Chw-omgevingsplan 'Rijnhaven Oost' is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn bedrijven (inrichtingen), waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor)wegen en buisleidingen. Bij dit onderzoek zijn de Risicokaart en de "Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn" betrokken. Dit beleid is 21 april 2016 vastgesteld.

5.5.3 Resultaten

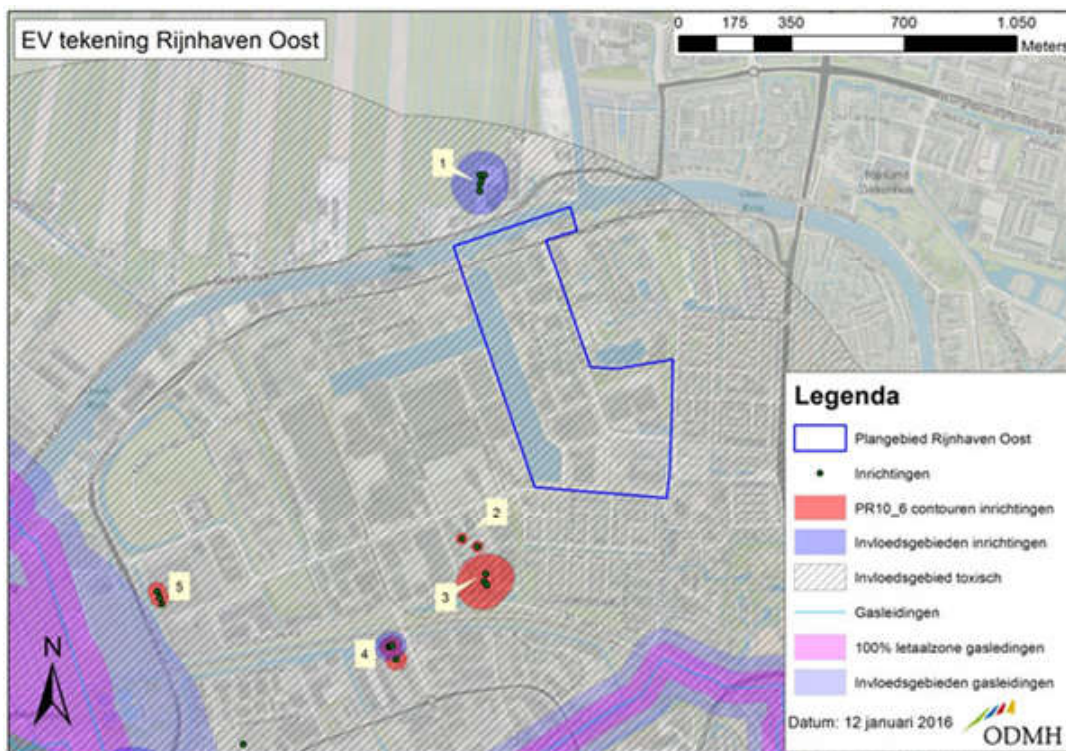
Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen EV relevante bedrijven gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende EV relevante bedrijven gelegen (zie tabel 11 en figuur 5.13).

ID	Bedrijfsnaam	Adres	Soort bedrijf	Aard risico	PR 10-6	Invloedsgebied GR (mtr.)	Afstand tot plangebied (mtr.)
1.	Schouten Olie B.V.	Gnephoek 4	Opslag stookolie	plasbrand	n.v.t.	90	150
2.	Kluthe Benelux B.V.	Produktieweg 8	Opslag	toxisch	20	320	250
3.	Mavom B.V.	Handelsweg 6	Opslag	toxisch	85	675	270
4.	Avery Dennison Materials Nederland B.V.	H.A. Lorentzweg 2	Opslag	toxisch	30	1.700	640
5.	Hoogvliet B.V.	Eikenlaan 265	opslag	toxisch	30	1.670	1.190

Tabel 11: EV-relevante bedrijven

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Schouten Olie B.V. en dit bedrijf levert dus geen beperking op voor het plangebied.



Figuur 5.13: EV tekening Rijnhaven Oost

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de overige bedrijven. Het groepsrisico in verband met deze bedrijven is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het gaat hier om toxische scenario's. Conform het EV beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn kan voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico worden verwezen naar paragraaf 4.3.3. van het EV beleid. In het kader van zelfredzaamheid is het belangrijk om te 'schuilen' om zodoende niet te worden blootgesteld aan toxische (rook)gassen. Voor nieuwe bouwwerken is het van belang dat de mechanische ventilatie zodanig wordt uitgevoerd dat deze met één druk de knop is uit te schakelen.

In het de planregels van het Chw-Omgevingsplan is opgenomen dat nieuwe bedrijven die onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) niet zijn toegestaan.

Transport over de weg

In de omgeving van de het plangebied liggen geen wegen waarover relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Transport over het spoor

In de nabijheid van het plangebied is geen spoor gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Transport over het water

De Oude Rijn valt het onder het Basisnet Water als 'groene vaarweg'. Voor 'groene vaarwegen' geldt dat er wat betreft het plaatsgebonden risico er voor ruimtelijke ontwikkelingen geen beperkingen zijn. Er is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het groepsrisico. Er geldt ook geen plasbrandaandachtsgebied.

Voor de bevoorrading van Schouten Olie B.V. liggen ter hoogte van het plangebied (aan de overzijde van de Oude Rijn) schepen aangemeerd voor het laden en lossen van brandbare vloeistoffen (dieselolie). Bij het bouwen langs de oever van de Oude Rijn is het aan te bevelen om rekening te houden met mogelijke plasbranden bij een incident.

Transport per buisleiding

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal hogedruk aardgasleidingen (zie figuur 5.13). Aan de hand van de diameter en werkdruk is het invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) bepaald.

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	PR 10 ⁻⁶ (mtr.)	Invloedsgebied GR (meter)	Afstand tot plangebied (meter)
W-517-02	8	40	0	90	520
W-517-01	12	40	0	140	1.500
A-515	36	66	0	430	1.800

Tabel 12: Leidinggegevens hogedruk aardgasleidingen

Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van deze hogedruk aardgasleidingen.

5.5.4 Conclusie en verantwoording groepsrisico

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoor-, vaar(wegen) en buisleidingen gelegen, die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen met een invloedsgebied dat reikt tot over het plangebied. Het groepsrisico in verband met deze bedrijven is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico zal door de ontwikkelingen binnen het plangebied ook niet significant toenemen.

In het beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn is het volgende kader opgenomen voor het bedrijventerrein Rijnhaven Oost (paragraaf 4.2.3).

Rijnhaven Oost	
Profiel	Gemengd gebied (wonen/bedrijven/recreatie/innovatieve projecten);
Nieuwe risicovolle bedrijven toegestaan	Nee, uitgesloten middels omgevingsplan Geen risicovolle bedrijven aanwezig
Ruimtelijke ontwikkelingen	Kwetsbare objecten toegestaan Functies voor niet of verminderd zelfredzame personen toegestaan In acht nemen planologische kaders tabel I t/m IV en paragraaf 4.3

Tabel 13: Planologisch kader uit EV beleid Alphen aan den Rijn

De volgende maatregelen zijn relevant in het kader van externe veiligheid:

- Nieuwe risicovolle bedrijven (Bevi) worden uitgesloten in het omgevingsplan;
- Bij ontwikkelingen binnen het plangebied worden de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen uitgevoerd conform de praktijkrichtlijnen "Bereikbaarheid" en "Bluswatervoorziening" van de Veiligheidsregio Hollands-Midden;
- Nieuwe bouwwerken waar mensen verblijven uitvoeren met mechanische ventilatie die met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld (conform paragraaf 4.3.3. van het EV Beleid).

Volgens het provinciaal beleid moet in principe worden voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Overal in het plangebied wordt hieraan voldaan. De provincie Zuid-Holland geeft in haar "Beleidsregel groepsrisico en ruimtelijke ordening" (januari 2015) aan dat bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen minimaal op orde moeten zijn om het groepsrisico bij ruimtelijk plannen te kunnen verantwoorden.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het omgevingsplan voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM). Op basis van de ingediende documenten concludeert de VRHM dat er ten aanzien van de fysieke veiligheid geen aandachtspunten zijn. Ook vanuit Externe Veiligheid zijn er geen aanvullende aandachtspunten (anders dan hiervoor al beschreven).

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn hebben kennis genomen van de inhoud van deze paragraaf externe veiligheid en achten het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wettelijk kader

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

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide en fijn stof. De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel 14.

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

Tabel 14 Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

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

1. de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
2. de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
3. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
4. gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

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

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

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

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

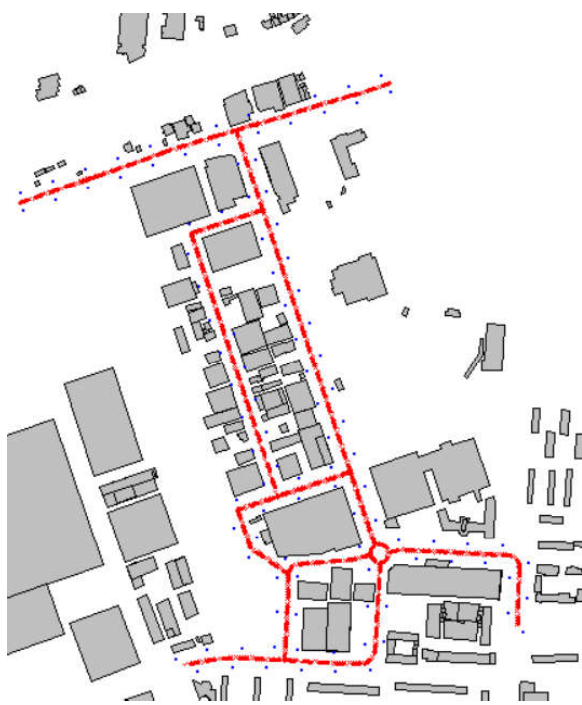
Beoordelingspunten

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

Volgens het blootstellingcriterium wordt de luchtkwaliteit op locaties beoordeeld waar mensen aan de hoogste concentraties blootgesteld kunnen worden gedurende een periode die significant is ten opzichte van de middelingtijd van de betreffende grenswaarde. Zo wordt bij de jaargemiddelde NO_2 grenswaarde getoetst daar waar langdurige blootstelling plaats kan vinden (vergeleken met de middelingtijd van een jaar) – bijvoorbeeld aan de gevels van woningen. Terwijl bij de 24-uurgemiddelde grenswaarde van PM_{10} zijn plaatsen als tuinen bij woningen en sportcentra relevant, daar waar mensen blootgesteld kunnen worden gedurende een periode vergeleken met de middelingtijd van een dag. Het toepasbaarheidsbeginsel geeft aan waar de luchtkwaliteit niet beoordeeld hoeft te worden – bijvoorbeeld “locaties waar leden van het publiek geen toegang hebben en waar geen vaste bewoning is”.

5.6.2 Resultaten

Middels dit bestemmingsplan worden nieuwe woningen en extra ligplaatsen voor de pleziervaart mogelijk gemaakt. Dit leidt tot extra verkeer op de ontsluitende wegen. In onderstaand figuur zijn deze wegen weergegeven. Langs deze wegen zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen onderzocht op 10 meter van de rand van de weg.



Figuur 5.14 Onderzoekgebied, ligging wegen en toetspunten

De concentraties voor stikstofdioxide NO₂ en fijnstof PM₁₀ zijn berekend voor het jaar 2021. Aangezien de concentraties de komende jaren zullen afnemen is dit jaar maatgevend. De concentraties van luchtverontreinigende stoffen zijn berekend met het rekenprogramma Geomilieu versie 2020.1, module STACKS. Bij de berekeningen zijn de verkeersgegevens en de modeluitgangspunten gehanteerd zoals genoemd in de verkeersparagraaf.

Resultaten

Uit de resultaten van de berekeningen (bijlage 7) blijkt dat de maximale concentratie voor NO₂ 22,3 µg/m³ bedraagt. Deze concentratie ligt ruimschoots onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. De maximale concentratie voor PM₁₀ bedraagt 18,9 µg/m³. Ook deze concentratie ligt ver onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Eveneens wordt voldaan aan de WHO-advieswaarde van 20 µg/m³. Omdat in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook in de toekomstige situatie het geval zijn. De concentraties zullen de komende jaren namelijk afnemen.

Zoals voorgaand bepaald liggen de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruim onder de wettelijke grenswaarden. De toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen leidt niet tot een overschrijding van grenswaarden. Omdat op 10 meter afstand van de wegen al ruim aan de wettelijke grenswaarden en de WHO-advieswaarde wordt voldaan zijn geen berekeningen meer gedaan aan de gevels van de woningen, in tuinen of nabij de ligplaatsen voor pleziervaart. Hier zullen de concentraties nog lager liggen.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Duurzaamheid

5.7.1 Duurzaamheidsbeleid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het duurzaamheidsprogramma 2021-2030 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is op 23 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

Met dit programma geeft Gemeente Alphen aan den Rijn invulling aan haar opgave Duurzaamheid en Klimaat. De stip op de horizon is om in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig te zijn, met een diversiteit aan plant- en diersoorten. Hoe ze dit bereiken heeft de gemeente uitgewerkt in ambities tot 2030, gewenste resultaten tot 2025 en een concreet uitvoeringsprogramma 2021-2023. Elke twee jaar actualiseert de gemeente dit uitvoeringsprogramma, zodat ingespeeld kan worden op technologische ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving. Op die manier blijft het programma flexibel en kunnen de leerervaring direct weer ingezet worden. Dit Duurzaamheidsprogramma schept de voorwaarden om samen met inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties gemeente Alphen aan den Rijn duurzamer te maken.

Het nieuwe Duurzaamheidsprogramma bestaat dan ook uit drie centrale thema's, namelijk:

- De energietransitie waarin energiebesparing, duurzame opwek en opslag, duurzame warmte en duurzame mobiliteit leiden tot minder CO₂ uitstoot.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit worden steeds urgenter. Binnen dit thema richt de gemeente op aspecten als het voorkomen van wateroverlast en hittestress, het inspelen op droogte en bodemdaling en het stimuleren van diversiteit in flora en fauna.
- De transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie waarin verantwoord omgaan wordt met schaarse grondstoffen, CO₂-uitstoot wordt voorkomen en nieuwe verdienmodellen worden ontwikkeld.

Uit het duurzaamheidsbeleid kunnen onder meer de volgende relevante ambities worden afgeleid:

- Gebiedsontwikkeling gebeurt volgens het convenant Klimaatadaptief bouwen (klimaatadaptief en natuurinclusief).
- Circulair bouwen is bij nieuwe vastgoed- en gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk het uitgangspunt.

5.7.2 Duurzame gebiedsontwikkeling

Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) heeft als doel om de samenhang tussen de leefomgevingskwaliteit en andere kwaliteiten, zoals bijvoorbeeld de indeling van de openbare ruimte, te benoemen. Gebiedsgericht beleid maakt het mogelijk om, daar waar dit gewenst of nodig is, tot differentiatie in levenskwaliteit te komen. Het motto hierbij is: "de juiste kwaliteit op de juiste plek". Met DGO-beleid wordt namelijk niet overal dezelfde milieukwaliteit nagestreefd, maar is het kwaliteitsniveau afhankelijk van de situatie in verschillende gebieden, zoals bijvoorbeeld een stadscentrum, een suburbane woonwijk, een bedrijventerrein of een natuurgebied.

Zo worden op een bedrijventerrein bijvoorbeeld veel minder kwaliteitseisen aan de milieuthema's geluid en luchtkwaliteit gesteld, dan in een woonwijk. Maar voor onder andere energiebeheer of duurzaam bouwen kunnen de kwaliteitseisen voor het bedrijventerrein gelijk zijn aan die voor een woonwijk.

Ook de beleving zal per gebied verschillen. Deze eigenschappen bepalen in sterke mate de huidige kwaliteit en de mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering in een gebied. Door ambities af te stemmen op de kenmerken van een gebied, kunnen de karakteristieke kwaliteiten van een gebied worden beschermd of verbeterd. Met behulp van DGO-beleid worden milieu/duurzaamheidsvoorwaarden en -ambities voor de ontwikkeling van specifieke gebieden vroegtijdig geformuleerd en kunnen ze gestructureerd en op het juiste moment worden ingebracht bij ruimtelijke planvorming in die gebieden.

Gebiedstypen

Een gebied met een typerende set van ruimtelijk-functionele kenmerken wordt in het algemeen een gebiedstype genoemd. Voorbeelden van gebiedstypen zijn: centrumgebied, woonwijk, bedrijventerrein, buitengebied, enzovoorts.

Aan gebiedstypen kunnen passende (milieu)kwaliteitscriteria worden verbonden. Op deze manier worden ambities voor bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, water of energie specifiek afgestemd op de ruimtelijk-functionele kenmerken van gebieden. Door gebruik te maken van gebiedstypen kan de gewenste milieukwaliteit binnen de gemeente op maat worden beschreven en gerealiseerd.





Onderscheid tussen gebieden

Bij het onderscheid tussen gebiedstypen is met name de functie van gebieden van belang. Een industriegebied heeft een andere functie dan een woongebied of een natuurgebied. Maar ook tussen gebieden met eenzelfde soort functie wordt onderscheid gemaakt, bijvoorbeeld tussen woon-werkgebieden en gebieden uitsluitend bestemd voor wonen. Hiervoor zijn met name de dichtheid, de mate van functiemenging en de gebruiksintensiteit van belang.

Het onderscheid tussen gebiedstypen wordt alleen gemaakt wanneer er wezenlijke verschillen bestaan tussen de gebieden. De algemene karakteristiek van een gebied bepaalt welk gebiedstype dit krijgt. Ook binnen eenzelfde gebiedstype kan variatie in bijvoorbeeld dichtheid bestaan. Waar het om gaat is dat een gebiedstype als geheel de kenmerken heeft die vanuit milieu gezien onderscheidend zijn. De verdeling van het grondgebied van een gemeente in gebiedstypen vindt dan ook niet tot op detailniveau plaats.

In onderstaande figuur is de voorbeeld-gebiedsindeling voor gemeente Alphen aan den Rijn weergegeven. Rijnhaven Oost valt onder het gebiedstype 'Gemengd gebied publieksintensief'.

<p>Centrum stedelijk</p>  <p>In centrum van steden, maar ook centraal gelegen wijken net buiten het centrum.</p>	<p>Industrie</p>  <p>Aandeel openbare ruimte is laag en aandeel onverharde ruimte beperkt. Dus een beperkte ruimte voor openbaar groen en water.</p>
<p>Buiten centrum</p>  <p>In de overgangszone tussen het stadshart en de buitenwijk</p>	<p>Bedrijven</p>  <p>Groen en rustig karakter, vanwege het openbaar groen (parken) en de waterpartijen, maar ook door het privé-groen.</p>
<p>Groen stedelijk</p>	<p>Gemengd gebied publieksintensief</p>

			
<p>Overwegend aan de rand van de stad, in de overgangszone naar het buitengebied</p>		<p>Overwegend in of nabij de rand van de stad bij overgang van wonen naar werken. Menging van wonen en bedrijvigheid</p>	
<p>Centrum dorps</p>		<p>Buitengebied</p>	
			
<p>Aandeel openbare ruimte laag en aandeel onverharde ruimte beperkt. Dus een beperkte ruimte voor openbaar groen en water.</p>		<p>Voornamelijk agrarisch buitengebied</p>	

Figuur 5.15: Voorbeeld gebiedsindeling gemeente Alphen aan den Rijn

In de voorgaande paragrafen van het milieuhoofdstuk is duidelijk geworden welke (on)mogelijkheden voor leefbaarheid en duurzaamheid zich voor het industrieterrein voordoen. Duidelijk is welke knelpunten er zijn op het gebied van geluid, geur, luchtkwaliteit en stikstofdepositie.

Bij het gebiedstype 'Gemengd gebied publieksintensief' horen ook milieuambities. Deze zijn in tabel 15 opgenomen. Hierbij wordt gewerkt met 3 ambitieniveaus. Per gebiedstype en per milieuaspect zijn drie ambitieniveaus beschreven, die gaan van het minimum niveau tot de maximaal haalbare kwaliteit:

1. Minimale kwaliteit (=Wettelijk niveau)

Het wettelijk niveau is het laagste, wettelijk verplichte minimum dat voor een milieuaspect mogelijk is. Het betreft ook de laagste milieuambitie. Waar mogelijk is bij minimale kwaliteit het wettelijk minimum aangehouden. Dit geldt met name voor de 'grijze thema's' zoals geluid, lucht, EV, bodem, geur, enz. Voor thema's waar geen wettelijke minimumkwaliteit is vastgelegd is door middel van workshops met een groot aantal vakspecialisten vastgelegd welke minimumwaarde voor het betreffende thema verdedigbaar is.

2. Basiskwaliteit (=Niveau 'Alphen aan den Rijn')

Het niveau 'Alphen aan den Rijn' is het milieukwaliteitsniveau dat de gemeente beschouwt als acceptabel en verdedigbaar voor de gemeente. Het betreft een ambitieniveau dat (wezenlijk) hoger ligt dan het wettelijke minimum.

3. Optimale kwaliteit (=Hoog ambitieniveau)

Het hoge ambitieniveau geldt als de nagenoeg meest optimale milieukwaliteit binnen een gebiedstype.

Gebiedstype: Gemengd Gebied publieksintensief		Kwaliteitsniveau			
Thema	Subthema	Indicator	Minimale kwaliteit ¹	Basiskwaliteit	Optimale kwaliteit
Energie	1. Energieverbruik	EPC (nieuwbouw)	Beng	Energieneutraal	Nul-op-de- meter
		Energielabel (bestaande bouw)	Label D	Label B	Label A+
	2. Opwekking duurzame energie	% duurzame energie	Bestaande bouw 5% Nieuwbouw 20%	Bestaande bouw 15% Nieuwbouw 50%	Bestaande bouw 20% Nieuwbouw 100%
Materialen	3. Materiaalgebruik	GPR-score voor materialen	Materiaalscore = 6	Materiaalscore = 7	Materiaalscore = 9
Afvalinzame- ling	4. Hoeveelheid restafval	Restafval per inwoner in kg	165	124	< 100
Water	5. Waterveiligheid	Aantal woningen / utiliteits- gebouwen in risicogebiede n	Alle woningen / utiliteits- gebouwen zijn gebouwd in gebied 'langzaam en ondiep'; Geen maat- regelen aan woning, utiliteits- gebouw of buurt	50% van de woningen / utiliteits- gebouwen zijn gebouwd in gebied 'blijft droog'. Geen woningen / utiliteits- gebouwen in gebied onveiliger dan 'langzaam en ondiep'.	Alle woningen / utiliteits- gebouwen zijn gebouwd in gebied 'blijft droog' of 'klimaat- robuust' gebouwd
	6. Hemelwaterafvoer	% afgekoppeld verhard oppervlak	Bestaande bouw: 20% Nieuwbouw: 100% afgekoppeld	Bestaande bouw: 28% Nieuwbouw: 100% afgekoppeld icm hergebruik of infiltratie	Bestaande bouw: 35% Nieuwbouw: 100% afgekoppeld icm hergebruik of infiltratie
Bodem	7. Bodemkwaliteit	Bodemfuncti e-klasse	Klasse Wonen	Klasse Wonen	Klasse Wonen
	8. Draagkracht van bodem	Zettingsgevo eligheid in klassen	Klasse 6	Klasse 8	Klasse 9
Groen	9. Groen in de wijk / het gebied	% groen en inrichting (speciale elementen)	10% groen waarvan circa 10% met extra kwaliteit	12,5% groen waarvan circa 15% met extra kwaliteit	15% groen waarvan circa 20% met extra kwaliteit
Geluid	10. Geluidbelasting	%	90% < 60 dB	Minimaal	Minimaal

	wegverkeer (cumulatief), spoorwegverkeer en luchtvaart	geluidbelast oppervlak (dB Lden, cumulatief)		50% < 53 dB	50% < 48 dB
	11. Geluidbelasting industrie (cumulatief)	Aantal woningen in geluidscontouren (dB(A) Letm)	100% van de woningen < 55 Letm dB(A)	100% van de woningen < 50 Letm dB(A)	100% van de woningen < 45 Letm dB(A)
Lucht	12. Luchtkwaliteit	% belast oppervlak NO ₂	100% < 40 µg/m ³	100% < 28 µg/m ³	100% < 20 µg/m ³
		% belast oppervlak PM ₁₀	100% < 31,9 µg/m ³	100% < 25 µg/m ³	100% < 20 µg/m ³
Stikstofdepositie	13. Uitstoot uitgedrukt in aantal wagens	Ruimte binnen koepel stikstofdepositie	0	100	500
Externe Veiligheid	14. PR	Kwetsbare functies in PR-contouren	Geen kwetsbare functies binnen de 10-6-contour	Geen kwetsbare functies binnen de 10-6-contour	Geen kwetsbare functies binnen de 10-7-contour
		Beperkt kwetsbare functies in PR-contouren		Geen beperkt kwetsbare functies binnen de 10-6-contour	Geen zeer kwetsbare functies binnen de 10-7-contour
		Zeer kwetsbare functies in PR-contouren		Geen beperkt kwetsbare functies binnen de 10-7-contour	Geen zeer kwetsbare functies binnen de 10-8-contour
	15. Groepsrisico	Hoogte groepsrisico	OW Groepsrisico	0,3 – 1 * OW	< 0,1 * OW
Geur	16. Geurhinder	Aantal woningen in geurcontouren	100% van de woningen < 2,5 ouE/m ³	100% van de woningen < 2,5-1,0 5 ouE/m ³	100% van de woningen < 1,0 ouE/m ³
Mobiliteit	17. Bereikbaarheid OV	Afstand tot station	Station op 1 km	Station op 500 m	Station in wijk
		Aantal panden binnen 400 m tot bushalte	Elk pand binnen 400 m van 2 bushaltes	Elk pand binnen 400 m van 2 bushaltes	Elk pand binnen 400 m van 1 bushalte
Duurzaam bewust vervoer	18. Autobezit	Aantal personenwagens per woning	1,1	0,8	<0,7

Lokale werkgelegenheid	19. Werkplekken binnen het gebied	Aantal werkplekken per 1000 m ² bebouwd oppervlak in de wijk	1,5	2,0	>2,5
-------------------------------	-----------------------------------	---	-----	-----	------

Tabel 15: Ambities Gemengd gebied publieksintensief

1: Wanneer de betreffende cel grijs is gearceerd betreft het een minimumwaarde die wettelijk is vastgelegd.

5.7.3 Ontwikkeling, monitoring en borging door middel van DPL

Het instrument DPL

DPL (DuurzaamheidsProfiel van een Locatie) is een computertoepassing dat de duurzaamheid van een wijk of een bedrijventerrein meet. Het instrument is ontwikkeld in opdracht van het Ministerie van VROM. Duurzaamheid is daarbij aan de hand van de internationaal gebruikte 3 P's: Planet (Milieu), People (leefbaarheid) en Profit (economie), uitgewerkt in 18 aspecten (zie Figuur 5.16). DPL is een Excel programma waar voor ieder aspect gegevens worden ingevoerd. Dit kunnen zowel fysieke als statistische of enquêtegegevens zijn.



Figuur 5.16 DPL's PPP-piramide met de 18 duurzaamheidsaspecten waarvoor een score berekend wordt.

DPL herrekent de invoer automatisch naar makkelijk te interpreteren "rapportcijfers", waarbij 0 het minst duurzaam is en 10 het meest duurzaam. Vervolgens vergelijkt het programma de prestatie van een wijk met een referentiewijk uit het computerprogramma. De referentiewijk representeert een gemiddelde (niet bestaande) wijk waarin geen duurzame maatregelen zijn getroffen en waarin net wordt voldaan aan de eisen uit wet- en regelgeving. Deze wijken scoren net een 6, ofwel een voldoende.

Verschillende typen wijken bieden verschillende mogelijkheden om de duurzaamheid van een wijk te verbeteren. DPL biedt gemeentelijke projectleiders, projectontwikkelaars en stedenbouwkundigen een heldere taal waarmee de dialoog over duurzame gebiedsontwikkeling op een constructieve manier is te voeren. Tevens worden met DPL afrekenbare doelstellingen geformuleerd en prioriteiten gesteld.

DPL is toegepast in meer dan 40 gemeenten voor circa 120 verschillende wijken.

DPL in Alphen aan den Rijn

Zowel in het Gemeentelijk Milieubeleidsplan 3 (2005-2010) als in de Duurzaamheidsagenda (2010-2014) is een prominente rol voor DPL opgenomen. Daarnaast is DPL in het kader van het ISV-programma in Alphen aan den Rijn gebruikt. In 2008-2009 zijn 20 bestaande wijken geïnventariseerd die gebouwd zijn vóór 1985. Tevens is ook het Alphense duurzaamheidsprofiel (ADP) geïntroduceerd. Het ADP geeft de gemiddelde duurzaamheidsscore van de Alphense wijken aan.

In de onderstaande figuur zijn de ADP-scores (anno 2015) voor de Alphense wijken en kernen weergegeven. De gemiddelde ADP-score bedraagt 6,7. De gemeente heeft zich als doel gesteld dat in 2020 70% van de Alphense wijken en kernen een 7,0 scoren. In 2013 en 2014 is voornoemde inventarisatie geactualiseerd en zijn alle overige wijken en bedrijfsterreinen van de nieuwe gemeente Alphen aan den Rijn geïnventariseerd. Hiermee beschikt de gemeente voor haar bebouwde gebied over actuele duurzaamheidsinformatie.

Buurt	ADP score	Legenda
Berendrecht	7,3	Woonwijk, vooroorlogs, laagbouw
De Oude Wereld	7,3	Woonwijk, 1945-1985, laagbouw
Steinenbuurt	7,2	Woonwijk, na 1985, laagbouw
Nuovaweg	7,2	Woonwijk, 1945-1985, laag-, middel en hoogbouw
Zefierzijde	7,1	Gemengde woon- centrumwijk
Groenoord	7,1	Dorpskern, gemengde bouwperiode
Burg. Visserpark	7,0	
Herenweg	6,9	
Paddestoelenbuurt	6,9	
Zwammerdam	6,9	
Weteringpark	6,9	
Weidebloemenbuurt	6,9	
Europaplein	6,8	
Heuvelweg	6,8	
Burgenbuurt	6,8	
Evenaar-West	6,8	
Paradijslaan	6,8	
Ambachtenbuurt	6,8	
Archeon	6,7	
De Heul	6,7	
Preludeweg	6,7	
Hazeveld	6,7	
Componistenbuurt	6,7	
Horstenbuurt	6,7	
Aarlanderveen	6,7	
Gouwsluis	6,6	
Stromenbuurt	6,6	
Evenaar-Oost	6,5	
Erikapark	6,5	
Van Boetzelaerstraat	6,5	
Edelstenenbuurt	6,4	
Polderpeil	6,4	
Zeeheldenbuurt	6,4	
Nieuwe Sloot	6,4	
Bosparkbuurt	6,2	
Emmalaan	6,2	
Planetenbuurt	6,2	
Bomenbuurt	5,6	
Lijsterlaan	5,3	

Toepassing DPL in Alphen aan den Rijn

DPL wordt binnen gemeente Alphen aan den Rijn als plannings-, borgings- en monitoringsinstrument gebruikt. De gemeente is hiermee de eerste gemeente in Nederland die het DPL-instrument in deze brede zin toepast.

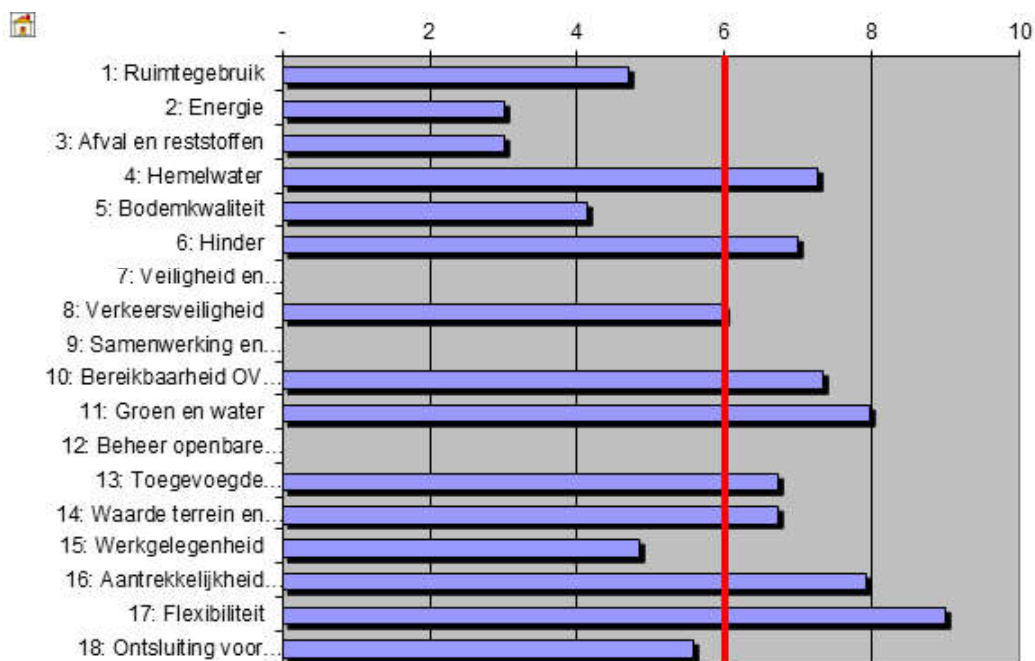
Als monitoringsinstrument speelt DPL een rol om de ontwikkeling van wijken te volgen, prioriteiten te stellen of beleidsdoelen op te stellen voor de gehele gemeente. De gemeente wil deze rol versterken en heeft daarom in 2014 besloten opnieuw de prestatie van deze wijken te bepalen en de meting uit te breiden naar de andere wijken van Alphen aan den Rijn en de fusiegemeenten Boskoop en Rijnwoude, die sinds 1 januari 2014 onderdeel uitmaken van Alphen aan den Rijn. Om werkelijke verduurzaming van de buurten voor elkaar te krijgen, moeten de bevindingen uit een dergelijke analyse zijn weg vinden in beleidsvorming en bij ruimtelijke projecten binnen de gemeente. Dit gaat niet vanzelf. Er worden daarom medewerkers van de afdelingen Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling en Projecten van de gemeente opgeleid om DPL toe te passen in hun projecten.

DPL als plannings- en borgingsinstrument

Binnen Alphen aan den Rijn zal de komende jaren nog maar weinig nieuwbouw plaatsvinden, maar des te meer herstructurering en renovatie. Het DPL profiel van de betreffende wijk geeft de sterke en zwakte punten in de huidige situatie weer. Het is de bedoeling om onder meer op basis hiervan duurzaamheidsdoelen te formuleren. Uitgangspunt is dat indicatoren die onvoldoende scores tenminste verbeteren en, als het even kan, een voldoende behalen. Ook kan DPL worden ingezet bij het zoeken naar kansen voor duurzame verbetering of het vergelijken van planvarianten. De adviezen/wensbeelden worden in contracten/ convenanten/enz. opgenomen (DPL als borgingsinstrument).

DPL-score Rijnhaven-Oost

Rijnhaven-Oost behoorde tot het voormalige bedrijventerrein Rijnhaven en bezat om die reden een DPL-profiel van een bedrijventerrein. Echter, het gebied Rijnhaven-Oost heeft als kenmerk een gemengd gebied en is om die reden opnieuw geïnventariseerd met behulp van het DPL instrument. In de onderstaande tabel zijn de DPL-scores van de nulsituatie van Rijnhaven-Oost weergegeven.



Figuur 5.17: DPL-score nulsituatie Rijnhaven-Oost

Rijnhaven-Oost heeft een totaalscore van 6,3.

Sterke punten zijn:

- Diversiteit;
- Laag overstromingsrisico;
- Functiemenging;

- Werkgelegenheid.

Zwakke cq aandachtspunten zijn:

- Energie/Duurzame Energie;
- Cultuurhistorische waarden;
- Verkeersveiligheid
- Flexibiliteit

5.7.4 Duurzaamheidsambities Rijnhaven Oost

Op basis van de in het duurzaamheidsbeleid geformuleerde ambities en de beschikbare nulsituatie van het gebied zijn voor Rijnhaven-Oost in tabel 16 de volgende milieu/duurzaamheidsambities geformuleerd.

Gebiedstype: Gemengd Gebied publieksintensief		Kwaliteitsniveau		
Thema	Subthema	Minimale kwaliteit	Basiskwaliteit	Optimale kwaliteit
Energie	1.1. Energieverbruik; bestaande bouw		v	
	1.2. Energieverbruik; nieuwbouw		v (tenzij dit aantoonbaar financieel niet haalbaar is dan wel niet in overeenstemming is met eerder gemaakte afspraken)	
	2. Opwekking duurzame energie			v
Materialen	3. Materiaalgebruik			v
Afvalinzameling	4. Hoeveelheid restafval		v	
Water	5. Waterveiligheid		v	
	6. Hemelwaterafvoer		v	
Bodem	7. Bodemkwaliteit		v	
	8. Draagkracht van bodem		v	
Groen	9. Groen in de wijk / het gebied			v
Geluid	10. Geluidbelasting v wegverkeer (cumulatief), spoorwegverkeer en luchtvaart			
	11. Geluidbelasting v industrie (cumulatief)			
Lucht	12.1. Luchtkwaliteit; NOx			v

	12.2. Luchtkwaliteit; PM10			v
Stikstofdepositie	13. Uitstoot uitgedrukt in aantal wagens	v		
Externe Veiligheid	14. PR			v
	15. Groepsrisico		v	
Geur	16. Geurhinder		v	
Mobiliteit	17. Bereikbaarheid OV		v	
Duurzaam bewust vervoer	18. Autobezit			v
Lokale werkgelegenheid	19. Werkplekken binnen het gebied			v

Tabel 16: Ambities Rijnhaven-Oost

5.7.5 Uitvoering

Initiatieven die voor het plangebied worden ontwikkeld zullen worden beoordeeld door een ambtelijk beoordelingsteam voor initiatieven waarin de disciplines stedenbouw, juridisch, milieu, vergunningverlening en accountmanagement vertegenwoordigd zijn. Onderdeel daarvan is een beoordeling op duurzaamheid. Hierbij zijn de thema's en ambities uit tabel III leidend.

Bij grotere initiatieven (meer dan 0,5 ha) zal tevens berekend worden welk effect deze ontwikkeling heeft op de DPL-score van Rijnhaven-Oost. Daarbij geldt als uitgangspunt dat verslechtering van de DPL-score van Rijnhaven-Oost door een initiatief niet mag optreden. In het gebiedsbeleid is dit nader uitgewerkt.

5.8 Archeologie

5.8.1 Beleid

Rijksbeleid

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend.

De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet ruimtelijke ordeningen enkele andere wetten.

Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek).

Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen.

Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid, op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

De aandachtsgebieden op het gebied van archeologie zijn opgenomen in de Verordening Ruimte, die is vastgesteld in 2014. Hierin zijn verschillende zones aangemerkt als provinciaal belang. De Romeinse Limes is er hier één van. Een groot deel van het plangebied valt binnen deze zone (zie kaart 12 van de Verordening Ruimte).

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

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

Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Alphen aan den Rijn is vastgesteld in verschillende bestemmingsplannen en in de archeologische waarden- en verwachtingenkaart. In 2014 is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente afgerond (Sueur et al, 2014). De kaarten en het daarmee samenhangende beleid zijn nog niet vastgesteld.

Zowel het oude als het nieuwe beleid is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De Alphense bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Indien in een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gebieden met archeologische waarden en/of verwachtingen aanwezig zijn dan staan deze gebieden aangegeven op de plankaart binnen de aanduiding "Waarde - Archeologie". Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning) noodzakelijk, zoals aangegeven in de regels van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag van bovengenoemde vergunning een rapport te overleggen. Daarin moet de daadwerkelijke archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord zijn vastgesteld.

Het vaststellen van de archeologische waarde vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen. Voor zover deze stappen gevolgd moeten worden, dienen deze in dat rapport opgenomen te worden met vermelding van de resultaten. Teneinde onnodige procedures te vermijden wordt initiatiefnemer verzocht vooraf contact op te nemen met de afdeling archeologie van de omgevingsdienst.

Uitvoering van archeologisch (voor)onderzoek is in Nederland voorbehouden aan daarvoor vergunninghoudende bedrijven of instanties.

5.8.2 Resultaten onderzoek

Het plangebied ligt in het mondingsgebied van de Oude Rijn. Deze rivier is, met sterk afwisselende periodes van overstromingen en periodes van meer rust, van grote invloed geweest op het landschap en daarmee de bewoningsgeschiedenis. Langs de oevers van de Rijn ontstonden zandige oeverafzettingen die door hun hoogte een gunstige vestigingsplaats waren. De stroomgordel van de Rijn bevindt zich direct ten noorden van het plangebied. Aan weerszijden van de rivieroevers is tussen 4500 en 1200 v. Chr. veen gevormd. In dit achterland ontstond een fijn stelsel van geulen die afwaterden in de Rijn en waarvan de oevers hoger en droger waren dan het omliggende land. Het plangebied ligt op de oevers van de Rijn en was daardoor een gunstige vestigingsplaats. Ook zijn er aanwijzingen dat de Romeinse limesweg door het gebied heen liep. Voor het plangebied geldt daarom een hoge archeologische verwachting. Er is ter hoogte van de Ondernemingsweg een waarneming van de Romeinse limesweg gedaan, die deze verwachting bevestigt. Zie hiervoor 5.18.

Uit historische kaartmateriaal blijkt dat het plangebied lange tijd in gebruik is geweest als weiland/ agrarisch gebied. Langs de Hoorn worden boerderijplaatsen uit de Late Middeleeuwen verwacht en zijn verdwenen en nog aanwezige buitenplaatsen bekend. Vanaf de jaren 1960 is het gebied ontwikkeld als bedrijventerrein. Bij het bouwrijp maken van de voormalige weilanden is het terrein 0,5 tot 1,5 meter opgehoogd. Dit blijkt ook uit de boorstaten van diverse milieukundige bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd in het plangebied. Bij het uitgraven van het water van de Rijnhaven is de bodem verstoord geraakt. Niet uitgesloten kan worden dat ook bij de ontwikkeling van het overige deel van het bedrijventerrein rond de Rijnhaven de bodem (in enige mate) is verstoord.

In het plangebied is tot op heden nauwelijks archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van bestemmingsplan Baronie (2011) is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat op circa 0,5 m-mv een oude akkerlaag aanwezig is. Waarschijnlijk is het bodemprofiel nog intact. Onder de akkerlaag kan daarom sprake zijn van oudere bewoningsniveaus. Ten behoeve van de aanleg van het terrein De Baronie is een dunne ophooglaag aangebracht.

Kok heeft in 2001 een archeologische inventarisatie van gemeente Alphen aan den Rijn gemaakt als aanzet voor het gemeentelijke archeologische beleid. Op basis van deze en nieuwe inzichten is in 2014 de archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld. De bepalingen in dit omgevingsplan zijn gebaseerd op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart.



Figuur 5.18a Uitsnede uit Sueur, 2014: Donker en licht roze: hoge archeologische verwachting. De gele lijn betreft de mogelijke loop van de Romeinse limesweg. De Rijnhaven (wit) heeft geen archeologische verwachting.

In april 2021 heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage 5). Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van enkele diepgaande verstoringen als gevolg van bodemsaneringen. Ook de bebouwing en nutsvoorzieningen hebben hun sporen nagelaten. Toch kunnen archeologische resten nog aanwezig zijn onder de recente ophooglaag en in de top van de oeverafzettingen. Er zijn daarnaast enkele aanwijzingen voor de aanwezigheid van de Limesweg in het plangebied, die nader onderzocht moeten worden. Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van enkele diepgaande verstoringen als gevolg van bodemsaneringen. Ook de bebouwing en nutsvoorzieningen hebben hun sporen nagelaten. Toch kunnen archeologische resten nog aanwezig zijn onder de recente ophooglaag en in de top van de oeverafzettingen. Er zijn daarnaast enkele aanwijzingen voor de aanwezigheid van de Limesweg in het plangebied, die nader onderzocht moeten worden.

5.8.3 Conclusie

Het omgevingsplan maakt nieuwe activiteiten in het gebied mogelijk. Op het moment van opstellen van dit plan zijn nog geen concrete plannen bekend. Voor de vaststelling van dit omgevingsplan is het niet nodig om archeologisch veldonderzoek uit te voeren. Bij nieuwe ontwikkelingen en de aanvragen van omgevingsvergunningen is dit wel het geval.

In het plangebied ligt een gedeelte van het water Rijnhaven. Dit gebied heeft vanwege de grootschalige verstoring in de jaren 1960 geen archeologische verwachting meer.

Het zuidelijke deel van het plangebied is in voldoende mate onderzocht. Op basis van meerdere onderzoeken blijkt dat sprake is van komafzettingen. Archeologische resten worden hier niet verwacht. In het noordelijke deel (tussen Oude Rijn en Prinses Margrietlaan) is nauwelijks informatie beschikbaar uit archeologisch onderzoek. Een eventueel vervolgonderzoek heeft dan ook vooral betrekking op dit deel van het plangebied. Het gaat hierbij om twee onderzoekszones, namelijk de zone tussen de Hoorn en de Oude Rijn (zone 1). Hier is sprake van een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. De andere zone (zone 2) heeft betrekking op de periode Bronstijd/IJzertijd - Romeinse Tijd. De Limesweg heeft door het plangebied gelopen. De exacte locatie is niet bekend, maar aangezien bij milieukundig booronderzoek ter hoogte van Energieweg 37-69 grind is aangetroffen kunnen hiervan nog wel resten aanwezig zijn. Op de onderstaande afbeelding is de indeling ook weergegeven.



Figuur 5.18b Advieskaart voor vervolgonderzoek (bron: ODMH)

In zone 1 (tussen Oude Rijn en Hoorn) zijn op dit moment geen herinrichtingswerkzaamheden voorzien. Als dit wel het geval is, zal hier aanvullend bureauonderzoek moeten worden uitgevoerd naar de bestaande opstallen en de gebruikte funderingen. Hiermee kan bepaald worden of deze van invloed zijn geweest op het archeologisch relevante niveau. Booronderzoek is minder geschikt voor het vaststellen van de aanwezigheid van historische funderingen, maar kan wel inzicht geven in de exacte bodemopbouw. Op basis van het aanvullend bureauonderzoek kan worden bepaald welk type vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) van toepassing is.

Zone 2 bestaat uit het terrein tussen de Hoorn en de Prinses Margrietlaan. Hierbinnen ligt ook ontwikkelingsgebied Havenfront. De exacte locatie en ingrepen met betrekking tot dit gebied zijn nog niet bekend. Geadviseerd wordt om hier in eerste instantie een verkennend booronderzoek uit te voeren. Gedacht wordt aan een enkele boorraaiën haaks op de Oude Rijn. Enerzijds kan hiermee de bodemopbouw worden bepaald en zo inzicht worden verkregen in het landschap. Anderzijds kan bepaald worden of bewoning mogelijk was en of er bijvoorbeeld nog resten van de Limesweg verwacht kunnen worden.

Op basis van dit booronderzoek kan vervolgens bepaald worden of en welk type vervolgstap uit het proces van de AMZ van toepassing is.

Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, wanneer (bouw)werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100m² en dieper dan 0,3 meter (Archeologie 3) of 100m² en dieper dan 0,5 meter (Archeologie 3a). Er is bij Archeologie 3a gekozen voor een dieptecriterium van 0,5 meter omdat het bedrijventerrein bij aanleg is opgehoogd, maar de hoogte niet overal gelijk is. Indien aangetoond kan worden dat het terrein met meer dan 0,5 meter grond is opgehoogd kan worden afgeweken van de criteria en de onderzoeksplicht.

In alle gevallen geldt verder het volgende:

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met het Archismeldpunt.

5.9 Ecologie

5.9.1 Wettelijk kader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

5.9.2 Onderzoek en conclusie

In deze paragraaf is de planologische haalbaarheid van Havenfront in het kader van de natuurwetgeving onderzocht. Hierbij is beoordeeld of er effecten kunnen optreden op beschermde gebieden en/of beschermde soorten. De rest van het bestemmingsplan Rijnhaven Oost is al onderzocht en beschreven in Chw Omgevingsplan Rijnhaven Oost.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Hieronder staat de afstand van het plangebied tot de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden:

- De Wilck (vogelrichtlijn) op ca. 6,0 km afstand.
- Nieuwkoopse plassen & de Haeck (vogelrichtlijn + habitatrichtlijn) op ca. 7 km afstand.

Verstorende effecten door het voornemen als gevolg van geluid, trilling, licht en beweging, die bij de bouwactiviteiten plaatsvinden, worden op basis van de onderlinge afstand uitgesloten (ten minste 6 kilometer). De Wilck is een Vogelrichtlijngebied en heeft dus geen stikstofgevoelige kwalificerende habitattypen. Het plangebied voorziet niet in geschikt leefgebied/foerageergebied voor kwalificerende vogelrichtlijnsoorten. Een negatief effect op De Wilck is uitgesloten. Dat geldt ook voor doelsoorten van 'Nieuwkoopse Plassen & de Haeck'. Deze gebieden zijn met betrekking tot de stikstofdepositie niet relevant. Een negatief effect door de uitstoot van stikstof op 'Nieuwkoopse Plassen & de Haeck' en 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en eventueel verder gelegen Natura-2000 gebieden kan niet op voorhand worden uitgesloten, voornamelijk als gevolg van de sloop- en herbouwfase alsmede de wijzigingen in de verkeer aantrekkende werking in de toekomstige situatie. Een berekening met AERIUS is nodig om effecten inzichtelijk te maken en te bepalen of een vergunning nodig is. Uit het onderzoek in bijlage 4 blijkt dat tijdens de gebruiksfase (na realisatie van het maximale programma) geen sprake is van

een berekende depositietoename binnen Natura 2000-gebieden. In het onderzoek is ook op hoofdlijnen ingegaan op de mogelijke effecten tijdens de realisatiefase. Gezien de beschikbare emissieruimte en de bestaande functies die (onder voorwaarden) kunnen ingezet als salderingsbron is het bestemmingsplan uitvoerbaar binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. Wel zal er kritisch moeten worden gekeken naar de emissies van het in te zetten materieel. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal op basis van de specifieke kenmerken het materieel en de beoogde fasering, in het kader van de benodigde vergunningaanvragen meer gedetailleerd moeten worden aangetoond dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen de maatgevende Natura 2000-gebieden. Tenzij gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling zoals opgenomen in de Stikstofwet die naar verwachting in juli 2021 in werking treedt. In dat geval is onder voorwaarden een tijdelijke toename toegestaan.

NNN

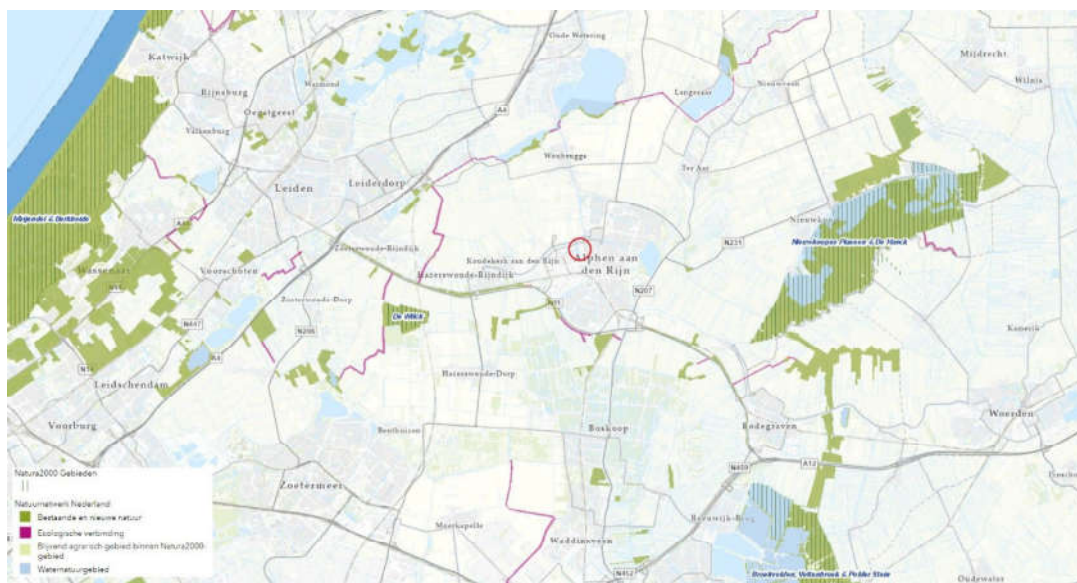
Het plangebied ligt op ongeveer 2 kilometer afstand van het meest nabijgelegen onderdeel van het NNN (zie 5.19). Dit gebied ligt ten zuiden van de N11. Aantasting en/of compensatie voor die provinciaal beschermde gebieden is niet aan de orde, omdat er geen oppervlakteverlies optreedt. Gezien de afstand van het plangebied tot NNN zijn negatieve effecten van het voornemen uitgesloten. De regelgeving het NNN is niet relevant bij dit project.

Weidevogelgebied en Karakteristieke landschapselementen

Het plangebied ligt op ongeveer 350 meter afstand van het meest nabijgelegen onderdeel van het belangrijk weidevogelgebied. Deze gebieden liggen ten noorden van het plangebied. Aantasting en/of compensatie voor die provinciaal beschermde gebieden is niet aan de orde, omdat er geen oppervlakteverlies optreedt. Vanwege het reeds bebouwde karakter van het plangebied én de ligging binnen de bebouwde kom worden negatieve effecten uitgesloten. De regelgeving omtrent belangrijke weidevogelgebieden is niet relevant bij dit project.

Strategische reservering natuur

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van gebieden uit de strategische reservering natuur, zodat er geen verdere toetsing aan het beleid ter bescherming van deze gebieden uitgevoerd hoeft te worden.



Figuur 5.19: NNN (voorheen EHS) en Natura 2000 rondom het plangebied. De afstand tot het Natura 2000-gebied de Wilck bedraagt ongeveer 6 km, de afstand tot Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck is circa 7 kilometer. De afstand tot het meest nabijgelegen deel van het NNN bedraagt circa 2 kilometer.

Conclusie gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Gezien de afstand tot deze gebieden is alleen een mogelijke toename in de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan relevant. Het bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk waardoor het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Als gevolg van verkeersbewegingen ontstaan verbrandingsgasemissies, die stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden kunnen veroorzaken. Aangezien de stikstofemissie van het plangebied over de planperiode niet toeneemt, is er geen toename in de stikstofdepositie. Daarmee is er ook geen significant negatief effect op de stikstofgevoelige gebieden. Er hoeft geen verder onderzoek te worden uitgevoerd.

Overige beschermde gebieden

In het plangebied liggen geen NNN-gebieden, geen ecologische verbindingzones, geen provinciale belangrijke weidevogelgebieden en geen gebieden waarop een strategische reservering natuur rust. Ook zijn binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Een planologische belemmering wordt niet verwacht.

Resultaten Soortenbescherming

Voor het gebied Havenfront is een Quickscan ecologie uitgevoerd (ODMH, 05-03-2021, bijlage 2).

Hieronder wordt per soortgroep beschreven welke beschermde soorten verwacht kunnen worden in het plangebied. In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de soorten die verwacht kunnen worden op basis van de literatuurstudie.

Soortgroep	Aanwezige beschermde soorten in de omgeving
Vaatplanten	Geen beschermde soorten bekend in de omgeving
Vogels, jaarrond beschermd	Boomvalk, buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, watervleermuis
Grondgebonden zoogdieren	Otter, waterspitsmuis
Vissen	Geen beschermde soorten bekend in de omgeving
Amfibieën en reptielen	Rugstreeppad, ringslang
Vlinders, libellen en overige ongewervelden	Platte schijfhoren

Vogels

Jaarrond beschermde soorten

Tijdens het locatiebezoek zijn alle bomen en panden gecontroleerd op de geschiktheid voor vogels met een jaarrond beschermde nestlocatie. Door het stedelijke karakter van het plangebied en het type bebouwing (zonder dakpannedaken) zijn er in het plangebied geen geschikte nestlocaties voor steenuil, kerkuil, huismus en gierzwaluw. In de aanwezige bomen zijn geen nesten aangetroffen die gebruikt kunnen worden door boomvalk, buizerd, havik, ooievaar, ransuil, roek, sperwer of wespandief. Van slechtvalk is bekend dat deze net ten zuidoosten van het plangebied broedt in de TV-toren. Verstoring van de broedlocatie van slechtvalk kan aan de orde zijn bij de realisatie van hoogbouw. Indien van hoogbouw sprake zal zijn dient een nadere toetsing te worden uitgevoerd om te bepalen of de werkzaamheden op hoogte kunnen leiden tot een verstoring van de nestlocatie.

Algemene broedvogels

In het hele plangebied kunnen algemene broedvogels voorkomen, zoals zwarte roodstaart, houtduif, merel, meerkoet, wilde eend, witte kwikstaart en koolmees. Nesten van algemene broedvogels, mits in gebruik, zijn beschermd.

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

Vleermuizen

Op basis van verspreidingsgegevens zijn Gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, watervleermuis in de omgeving van het plangebied te verwachten (NDFF, Zoogdieratlas Provincie Zuid-Holland, 2012). Hoewel vleermuizen zoogdieren zijn, worden deze vanwege hun afwijkende eigenschappen als afzonderlijke groep behandeld. Vleermuizen zijn afhankelijk van drie functies binnen hun leefgebied: verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. De mogelijke aanwezigheid van deze functies wordt in deze paragraaf behandeld.

Verblijfplaatsen

Binnen het plangebied zijn geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte holtes. Meerdere panden in het plangebied bieden mogelijk wel ruimte voor verblijfplaatsen van enkele te verwachten soorten. Het gaat om mogelijke toegangen tot verblijfplaatsen in spouwmuren via een dakoverstek met ruimte en gaten in de gevel zoals scheuren en open stootvoegen. Hoewel niet alle gebouwen volledige geïnspecteerd konden worden, wordt een aanvullende bouwinspectie niet noodzakelijk geacht. Vanwege de omvang van het plangebied en de leeftijd en staat van de aanwezige gebouwen hebben veel van de gebouwen atypische en sub-optimale gaten of kieren die kunnen fungeren als bijvoorbeeld een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis. Het uitvoeren van aanvullend vleermuisonderzoek is noodzakelijk, geadviseerd wordt om gebiedsdekkend vleermuisonderzoek uit te voeren.

Vliegroutes en foerageergebied

Door de beperkte aanwezigheid van opgaand groen en het ontbreken van andere lijnvormige elementen die geschikt kunnen zijn als vliegroutes of foerageergebied binnen het plangebied worden er geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes verwacht in het plangebied. Het havenkanaal direct ten westen van het plangebied kan wel fungeren als vliegroute én foerageergebied en kan van essentieel belang zijn. Aanbevolen wordt vanwege de omvang van het voornemen gedurende het vleermuisonderzoek ook het havenkanaal te onderzoeken.

Grondgebonden zoogdieren

Op basis van verspreidingsgegevens (NDFF, Zoogdieratlas Provincie Zuid-Holland, 2012) kunnen otter en waterspitsmuis voorkomen in of in de omgeving van het plangebied voorkomen. Doordat beide soorten watergebonden zijn is alleen de oeverzone potentieel habitat. De oeverzone is echter grotendeels beschoeid en het naastliggende water is van onvoldoende kwaliteit (troebel, weinig waterplanten etc). dat het water geen geschikt leefgebied vormt. Verblijfplaatsen in of nabij het plangebied zijn voor otter en waterspitsmuis uitgesloten.

Algemeen voorkomende kleine zoogdieren als konijn, huisspitsmuis, mol en egel (NDFF, Zoogdieratlas Provincie Zuid-Holland 2012) kunnen wel rond het plangebied verblijven. Voor deze soorten geldt alleen de zorgplicht.

Amfibieën en reptielen

Op basis van verspreidingsgegevens en waarnemingen kunnen rugstreeppad en ringslang in of in de omgeving van het plangebied voorkomen (Creemers et al, 2009; Herder et al, 2013; verspreidingsatlas.nl, 2020). In de huidige situatie is voor beide soorten geen geschikt leefgebied aanwezig. Er is in het plangebied geen geschikt (ondiep, helder) voortplantingswater aanwezig voor rugstreeppad. Voor ringslang ontbreekt het eveneens aan voortplantingsglocatie zoals broedhopen of andere ophopingen van organisch materiaal.

Doordat rugstreeppad een pionier soort is, is die in staat is om snel nieuwe geschikte gebieden te koloniseren. Op bouwterreinen ontstaat vaak geschikt leefgebied voor rugstreeppad in de vorm van vergraafbare grond en ondiep water. Een plas water (in een rijspoor) kan al voldoen als voortplantingswater. Rugstreeppad kan het plangebied bereiken vanuit gebieden buiten het plangebied. Het is daarom belangrijk tijdens de uitvoeringsfase maatregelen te nemen om te voorkomen dat rugstreeppadden zich op het terrein vestigen. Dit kan door ervoor te zorgen dat er geen ondiepe plassen kunnen ontstaan. Gebruik bijvoorbeeld rijplaten en vul gaten waarin ondiepe plassen kunnen ontstaan op.

Overige ongewervelden

Diverse vlinders en libellen zijn onder de Wnb beschermd. Ook zijn enkele kevers, weekdieren en een kreeftachtige beschermd. Volgens verspreidingsgegevens (Dijkstra et al. 2002; Bos et al. 2006; EIS-Nederland et al. 2007; Gmelig Meyling & Boesveld, 2011; verspreidingsatlas, 2020) komen in/nabij het plangebied geen beschermde soorten vlinders en libellen voor. Van de overige beschermde ongewervelden soorten zijn er waarnemingen in en nabij het plangebied bekend van platte schijfhoren. Platte schijfhoren is voor zijn voorkomen afhankelijk van betrekkelijk schone, niet te grote wateren met voldoende watervegetatie. Het havenkanaal vormt voor platte schijfhoren geen geschikt habitat. De aanwezigheid van beschermde soorten ongewervelden is daarom uitgesloten.

Conclusie soortenbescherming

Havenfront

Negatieve effecten op (het leefgebied van) vleermuizen kan niet met zekerheid worden uitgesloten. Nader onderzoek is nodig om de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen te bepalen, tevens wordt geadviseerd het naastgelegen havenkanaal te onderzoeken op de aan- of afwezigheid van vliegroutes en foerageergebied. Het uitgevoerde nadere onderzoek (Tauw, 27-10-2021, bijlage 3) geeft aan dat er in totaal vijf verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aanwezig zijn in de gebouwen aan de energieweg 5, 7 en 9. Het bestemmingsplan is echter redelijkerwijs uitvoerbaar. Het is aannemelijk dat ontheffing verleend kan worden voor de aangetroffen beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen. Er zijn geen kraam- en massawinterverblijfplaatsen aanwezig. De vijf zomerverblijven kunnen gecompenseerd worden door het bieden van (tijdelijke en permanente) alternatieve voorzieningen en door verder mitigerende maatregelen te nemen. Voorwaarde voor het verkrijgen van ontheffing is het aantonen van een wettelijk belang en onderbouwen van een alternatievenafweging. Voor het wettelijke belang dient onderbouwd te worden dat de ontwikkeling in het belang is van bijvoorbeeld: 1) de bescherming van flora en fauna en in stand houden natuurlijke habitats, 2) de volksgezondheid en openbare veiligheid of 3) dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Van slechtvalk is bekend dat deze in de TV-toren broedt. Verstoring van de broedlocatie van slechtvalk kan aan de orde zijn bij de realisatie van hoogbouw. Indien van hoogbouw sprake zal zijn, dient een nadere toetsing te worden uitgevoerd om te bepalen of de werkzaamheden op hoogte kunnen leiden tot een verstoring van de nestlocatie.

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

Doordat rugstreeppad een pionier soort is, is die in staat is om snel nieuwe geschikte gebieden te koloniseren. Op bouwterreinen ontstaat vaak geschikt leefgebied voor rugstreeppad in de vorm van vergraafbare grond en ondiep water. Een plas water (in een rijspoor) kan al voldoen als voortplantingswater. Rugstreeppad kan het plangebied bereiken vanuit gebieden buiten het plangebied.

Het is daarom belangrijk tijdens de uitvoeringsfase maatregelen te nemen om te voorkomen dat rugstreeppadden zich op het terrein vestigen. Dit kan door ervoor te zorgen dat er geen ondiepe plassen kunnen ontstaan. Gebruik bijvoorbeeld rijplaten en vul gaten waarin ondiepe plassen kunnen ontstaan op.

Overige gebieden

Voor de overige gebieden geldt nog steeds de volgende conclusie uit het bestemmingsplan CHW Omgevingsplan Rijnhaven Oost:

Er kan worden geconcludeerd dat enkele beschermde soorten kunnen voorkomen binnen het plangebied. Op dit moment is in veel van de deelplangebieden nog niet duidelijk welke ontwikkelingen gaan plaatsvinden en is dus onduidelijk of- en welke effecten optreden. Voor beschermde vaatplanten, vogels, vleermuizen en vissen moet nader onderzoek naar het voorkomen in een specifieke periode in het jaar worden uitgevoerd. Hiermee moet tijdig gestart worden, circa een jaar voorafgaand aan de sloop/bouw/aanleg werkzaamheden. In verband met de beperkte houdbaarheid van onderzoeksgegevens en de lange looptijd van het bestemmingsplan zijn alleen veldonderzoeken uitgevoerd voor het deelgebied Jachthavenkade (Antea group onderzoek 2015).

In deelgebied Rijnsoever is op voorhand al duidelijk dat voor vleermuizen maatregelen nodig zijn om effecten op vleermuizen te voorkomen.

Onderzoeken in andere deelgebieden kunnen eventueel later worden uitgevoerd. Binnen het bestemmingsplan is voldoende flexibiliteit in invulling. Bij deelplannen wordt voldoende financiële ruimte en tijd gereserveerd om goed om te kunnen gaan met eventueel aanwezige verblijfplaatsen en andere onderdelen van het leefgebied van beschermde soorten.

Overigens zal op basis van de zorgplicht genoemd in de wet natuurbescherming bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening wordt gehouden met de aanwezige planten en dieren.

5.10 Mer-beoordeling

5.10.1 Wettelijk kader

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of een omgevingsvergunningsprocedure.

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die dus alle drie moeten worden getoetst. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

I. Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Hiermee toetst men of het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
- b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D.

Als sprake is van een besluit dan is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig als sprake is van een kaderstellend plan dan geldt een plan-m.e.r.-plicht.

- c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er is een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling

noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet zijn uit te sluiten is een formele m.e.r.-beoordeling of planMER nodig;

- d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelings- of m.e.r.-plicht.

Plan of besluit

Het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) neemt een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

II. Passende beoordeling

Voor plannen geldt dat indien een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en), dan is het plan m.e.r.-plichtig.

III. Toetsing aan de provinciale milieuverordening.

Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

5.10.2 Resultaten onderzoek

Toetsing aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan omvat activiteiten, die worden genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een besluit, zoals genoemd in paragraaf 3.1.

Op basis van de door de gemeente gegeven uitgangspunten is per activiteit getoetst of er een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierna worden deze beschreven.

Categorie	Omschrijving	Drempelwaarde	Voorgenomen activiteit	Conclusie
D.10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van jachthavens	250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 ha of meer, 100 ligplaatsen of meer, een oppervlakte van 10 ha of meer in gevoelig gebied	Met de herziening worden 90 extra ligplaatsen mogelijk gemaakt (ten opzichte van de 90 ligplaatsen die planologisch reeds toegestaan en gedeeltelijk gerealiseerd zijn).	Vormvrij m.e.r.-beoordeling
D 11.3	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein	Oppervlakte van 75 ha of meer	Het te herstructureren industrieterrein heeft een oppervlakte van minder dan 75 ha	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een	In gevallen waarin de activiteit betrekking	In Rijnhaven Oost worden diverse	Vormvrije m.e.r-

	stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen	heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	ontwikkelingen mogelijk gemaakt (zoals horeca, detailhandel en wonen). In de beoogde situatie is sprake van maximaal 2.000 woningen. Een aanzienlijk deel van deze woningen is reeds planologisch mogelijk en een deel is/wordt op dit moment al gerealiseerd. Kijkend naar het nog maximaal te realiseren programma zal geen sprake zijn van een overschijding van drempelwaarden.	beoordeling
--	--	---	--	-------------

Tabel 17: Relevante delen uit de tabel van deel D, bijlage 1 Besluit milieueffectrapportage

Binnen het plangebied Rijnhaven Oost worden diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt (zoals horeca, detailhandel, wonen en recreatiehaven), deze activiteiten vallen onder D.10, D.11.2 en D.11.3 van onderdeel D uit bijlage 1 van het Besluit milieueffectrapportage. Op het industrieterrein zijn momenteel geen bedrijven met activiteiten die (afzonderlijk) onder het Besluit m.e.r. vallen.

Op basis van de maximale planologische mogelijkheden kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Categorie D10: de uitbreiding van het aantal ligplaatsen (maximaal 90) ligt onder de drempelwaarde van 100 ligplaatsen. Dat betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is;
- Categorie D11.3: het industrieterrein in Rijnhaven Oost (ca. 17 ha) wordt getransformeerd van industrieterrein naar woon- en werkgebied met lichte bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2. De omvang van het te herstructureren industrieterrein is kleiner dan 75 ha. De drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. wordt niet overschreden. Dat betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is;
- Categorie D11.2: De beoogde transformatie kan worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject. Het maximale aantal woningen in de beoogde situatie bedraagt 2.000, maar een deel van deze woningen is inmiddels gerealiseerd. De oppervlakte van het totale programma is kleiner dan 200.000 m² bvo. Dat betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Beoordeling noodzaak passende beoordeling

Op grond van artikel 19j lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 is een passende beoordeling verplicht in het geval de plannen afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 gebieden. In het geval een passende beoordeling nodig is, dan is het plan m.e.r.-plichtig.

In paragraaf 5.8 Flora en fauna wordt, inhoudelijk, nader ingegaan op de mogelijke effecten op de Natura 2000 gebieden. Geconcludeerd wordt dat, op grond van de genoemde uitgangspunten er geen significante effecten op de Natura 2000-gebieden De Wilck en Nieuwkoopse Plassen en De Haeck worden verwacht. Voor het plan is daarom geen passende beoordeling nodig.

Toetsing aan de provinciale milieuverordening

Door Provinciale Staten kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht. In Zuid-Holland zijn geen activiteiten aangewezen.

5.10.3 Conclusie

In het kader van de integrale herziening van het omgevingsplan Rijnhaven Oost is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld (bijlage 9). Daarin zijn de milieugevolgen van alle deelontwikkelingen in samenhang beschouwd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU. In deze richtlijn staan drie hoofdcriteria centraal:

1. "de kenmerken van het project";
2. "de plaats van het project";
3. "de kenmerken van de potentiële effecten".

Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen die aanleiding geven voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Voorafgaand aan het in procedure brengen van de ontwerp-herziening neemt het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders) een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5.11 Geur

5.11.1 Wettelijk kader

Landelijk beleid

De basis voor het Rijksbeleid geur vormt de brief van de Minister van VROM van 30 juni 1995. De essentie van deze brief is dat het bevoegd gezag moet vast te stellen welk niveau van geurhinder in een bepaalde situatie acceptabel is, en dat maatregelen ter bestrijding van geuroverlast moeten worden bepaald in overeenstemming met het ALARA-principe. Dit begrip is inmiddels vervangen door het begrip BBT (Beste Beschikbare Technieken). Deze Beste Beschikbare Technieken moeten worden toegepast om een hoog beschermingsniveau te bereiken.

Als instrumentarium voor het bepalen van het acceptabel hinderniveau is in de Nederlandse emissierichtlijn Lucht (NeR) de hindersystematiek geur opgenomen. De NeR is inmiddels opgegaan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. De hindersystematiek leidde in een aantal gevallen tot het toepassen van een Bijzondere regeling geldend voor een bepaalde bedrijfstak. Er was o.a. voor de diervoederindustrie een bijzondere regeling vastgesteld. De hindersystematiek geur is uitgewerkt in de 'Handleiding geur' en in de NTA 9065 'Meten en rekenen geur'.

De kans op geurhinder wordt vaak beoordeeld aan de hand van geurcontouren. Een geurcontour geeft een geurimmissieconcentratie in combinatie met een bepaalde overschrijdingsfrequentie (uitgedrukt als percentielwaarde) weer. De contour van 1 ouE/m³ als 98-percentielwaarde vormt de begrenzing van het gebied waarbinnen een geurconcentratie van 1 ouE/m³ méér dan 2% van de tijd wordt overschreden.

Provinciaal beleid

In november 2010 is het herziene geurbeleid van de Provincie Zuid-Holland door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Als in het plangebied een inrichting is gevestigd, die onder het bevoegd gezag van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland valt, is hierop het provinciaal geurhinderbeleid van toepassing. Voor Rijnhaven Oost is dit niet het geval.

Gemeentelijk beleid

Alphens Geurbeleid

De gemeenteraad heeft op 18 december 2014 de 'Beleidsnota Geurhinder Alphen aan den Rijn' vastgesteld. Het beleid geeft een afwegingkader om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. De kern van het geurbeleid is vastgelegd in de volgende beleidsregels:

1. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen en beperken van (nieuwe) geurhinder. Geur emitterende inrichtingen dienen de Best Beschikbare Technieken toe te passen om geurhinder voor de omgeving te voorkomen dan wel te beperken.
2. Burgemeester en wethouders stellen in het belang van de bescherming van het milieu het acceptabel hinderniveau vast voor geurhinder in de omgeving van een inrichting. Het afwegingsgebied voor het acceptabel hinderniveau tussen hinder en ernstige hinder.
3. Geurgevoelige objecten worden beschermd tegen niet acceptabele geurhinder.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden waar geurhinder een rol speelt, moet een belangenafweging worden gemaakt. In gebieden waar wel geurhinder, maar geen ernstige geurhinder optreedt (het afwegingsgebied voor een acceptabel hinderniveau), is het mogelijk om gevoelige objecten toe te voegen. Dit is beschreven in paragraaf 1.3 van de beleidsnota.

Met het vervallen van de Nederlandse emissierichtlijn lucht is het lokale geurbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn het toetsingskader voor het vaststellen van het aanvaardbaar hinderniveau, ook in nieuwe situaties.

Toepassing van het Alphense geurbeleid in ruimtelijke ordening

De beleidsnota beschrijft in hoofdstuk 6 de toepassing van het beleid in de ruimtelijke ordening. Enerzijds wil de gemeente ruimte bieden aan economische ontwikkelingen en daarmee bedrijvigheid. Anderzijds zijn ook gevoelige bestemmingen zoals woningen gewenst. Om voor deze gevoelige bestemmingen een acceptabel woon- en leefklimaat te borgen, wordt - in gebieden waar geurhinder kan optreden - het acceptabel hinderniveau vastgesteld.

Het afwegingsgebied voor het acceptabel geurhinderniveau bevindt zich tussen de hindergrens en de ernstige hindergrens. Voor de bepaling van de hindergrenzen kunnen in ieder geval de volgende objectieve hulpmiddelen worden gebruikt: de hinderenquête (TLO), klachtenregistratie/-analyse en hedonische waarden.

In de onderstaande tabel (tabel 4.3 van de Beleidsnota Geurhinder) zijn de hindergrens en de ernstige hindergrens opgenomen, alsmede de 12%-hindercontour. De leefomgevingskwaliteit tussen de hindergrens en de 12%-hindercontour wordt als redelijk bestempeld. De leefomgevingskwaliteit tussen de 12%-hindercontour en de ernstige hindergrens als matig.

Leefomgevings-kwaliteit	Verwachte geurhinder	Geurklachten	Geuremissie toetsingswaarde	
			Continue bronnen	Discontinue bronnen
Goed	Geurhinder verwaarloosbaar	onwaarschijnlijk	$C_{98} < 0,5 \text{ ouE/m}^3$	$C_{99,99} < 2,5 \text{ ouE/m}^3$
Hindergrens			$C_{98} = 0,5 \text{ ouE/m}^3$	$C_{99,99} = 2,5 \text{ ouE/m}^3$
Redelijk	0-12% geur gehinderde maar géén ernstige hinder	onwaarschijnlijk	$C_{98} \geq 0,5 \text{ ouE/m}^3$	$C_{99,99} \geq 2,5 \text{ ouE/m}^3$
12% hindercontour			$C_{98} = 2,5 \text{ ouE/m}^3$	$C_{99,99} = 12,5 \text{ ouE/m}^3$
Matig	12-20% geur gehinderde maar géén ernstige hinder	nauwelijks of geen	$C_{98} < 5 \text{ ouE/m}^3$	$C_{99,99} < 25 \text{ ouE/m}^3$
Ernstige hinder			$C_{98} = 5 \text{ ouE/m}^3$	$C_{99,99} = 25 \text{ ouE/m}^3$
Slecht	>20% geur gehinderde en ernstige hinder	doorgaans veel geurklachten	$C_{98} \geq 5 \text{ ouE/m}^3$	$C_{99,99} \geq 25 \text{ ouE/m}^3$

5.11.2 Resultaten onderzoek

Toepassing van het Alphense geurbeleid in Rijnhaven Oost

De doelstelling is om Rijnhaven Oost te ontwikkelen tot een gemengd woon-/werkmilieu. Met de herstructurering van het bedrijventerrein beoogt de gemeente een kwaliteitsimpuls zodat het gebied in de toekomst voor bestaande en nieuwe gebruikers aantrekkelijk blijft.

Ten behoeve van een integrale afweging van de gewenste kwaliteiten in het toekomstige gemengde gebied Rijnhaven Oost is in paragraaf 5.6.4 van de toelichting op het Omgevingsplan Rijnhaven Oost (Duurzaamheidsambities Rijnhaven Oost) de gewenste kwaliteit van de leefomgeving beschreven voor verschillende thema's, op basis van de DPL-systematiek. Deze DPL-systematiek bevat een eigen indeling voor de afweging van kwaliteiten; zo is voor ieder thema een minimale, een basis- en een optimale kwaliteit vastgesteld. Voor het thema geur is – als uitwerking van het in het Alphense geurbeleid opgenomen afwegingskader - de basiskwaliteit vastgesteld als aanvaardbaar kwaliteitsniveau voor Rijnhaven Oost. Deze basiskwaliteit uit de DPL-systematiek is gedefinieerd als zijnde C98 tussen 1,0 en 2,5 ouE/m³. Dit sluit nagenoeg geheel aan bij het afwegingskader zoals is opgenomen in het Alphense geurbeleid, waarin voor de C98 een afweging mogelijk is tussen 0,5 en 2,5 ouE/m³.

Nieuwe bedrijven

Voor de vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied Rijnhaven Oost wordt aangesloten bij de in het Alphense geurbeleid opgenomen hoofddoelstelling dat er geen nieuwe geurhindersituaties ontstaan. Daarbij past de in het plan onder 5.2 opgenomen planregel van een maximale geurbelasting van deze bedrijven van 0,5 ouE/m³ bij 98 percentiel op de perceelsgrens van deze nieuwe bedrijven.

Bestaande bedrijven

In het plangebied is in de huidige situatie één geurrelevant bedrijf gevestigd, te weten Van der Bijl Mengvoerders B.V. aan Energieweg 27 en 29 te Alphen aan den Rijn. De geurcontour van het mengvoerderbedrijf vormt een belemmering voor de beoogde transformatie van het gebied. De bestaande activiteiten van Van der Bijl zijn binnen de functie Wonen niet langer toegestaan. Verder zijn er binnen het plangebied geen bestaande geurrelevante bedrijven aanwezig.

5.11.3 Conclusie

Met het niet langer toestaan van de activiteiten van Van der Bijl Mengvoerders (Energieweg 27) hoeft binnen het plangebied niet langer rekening te worden gehouden met geurhinderlijke inrichtingen. Gelet op het voorafgaande wordt het acceptabel geurhinderniveau voor bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied Rijnhaven Oost overeenkomstig beleidsregel 2 van de Beleidsnota Geurhinder Alphen aan den Rijn als volgt vastgesteld.

- 0,5 ouE/m³ als 98 percentiel en 2,5 ouE/m³ als 99,99 percentiel voor type 1 bestemmingen
- 1,5 ouE/m³ als 98 percentiel en 7,5 ouE/m³ als 99,99 percentiel voor type 2 bestemmingen

Type 1 bestemmingen zijn onder andere woonwijken, ziekenhuizen, verblijfsrecreatie, scholen en dagverblijven.

Type 2 bestemmingen zijn onder andere bedrijfswoningen, verspreid liggende woningen, dagrecreatie, kantoren en detailhandel.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Beleidskader

6.1.1 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is in oktober 2000 vastgesteld door het Europese Parlement en de Europese Raad. Artikel 1a geeft de betekenis van de richtlijn aan:

"Doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van land oppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater in de Gemeenschap, waarmee aquatische ecosystemen en, en wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestrische ecosystemen en wetlands die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, en beschermd en verbeterd worden."

De richtlijn biedt dus een kader voor het beschermen van de waterkwaliteit. Daarbij wordt van de lidstaten vereist dat zij het waterkwaliteitsniveau organiseren per stroomgebied. Voor Nederland houdt dit een indeling in naar de stroomgebieden van de Rijn, de Maas, de Schelde en de Eems. Voor de Alphen situatie betekent dit een indeling bij het stroomgebied van de Rijn.

6.1.2 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het NWP 2009-2015 formuleert antwoorden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met een hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat. En water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Water is mooi en Nederlanders genieten graag van water. Het doel is klip en klaar: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

6.1.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft het waterbeleid geformuleerd in het regionaal waterplan 2016-2021. De provincie herzielt het regionaal waterplan eens in de 6 jaar. Het regionaal waterplan 2016-2021 is ondergebracht in de provinciale Omgevingsvisie waarin de ruimtelijke component van het waterbeleid beschreven staat. Het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

6.1.4 Beleid Waterbeheerder

De speerpunten van het waterbeleid van Rijnland zijn:

- Een veilig watersysteem met betrouwbare waterkeringen.
- Het voorkomen van de afwenteling van waterproblemen naar andere watersystemen.
- Het voorkomen van overlast door water of een tekort aan water, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het tegengaan van versnippering van het watersysteem.
- Het realiseren van een biologisch gezond watersysteem.
- Het realiseren van een ecologische infrastructuur (onder andere door een natuurvriendelijke inrichting), zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het benutten van het zelfreinigend vermogen van het watersysteem.
- Het vasthouden van gebiedseigen water (waterconservering) en het beperken van de inlaat van gebiedsvreemd water.
- Het benutten en bufferen van schoon water.
- Het toepassen van het ordeningsprincipe 'water stroomt van schoon naar vuil': verontreinigende activiteiten moeten benedenstrooms van kwetsbare functies/gebieden worden geplaatst.
- Het aanpakken van vervuiling bij de bron.
- Het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
- Optimalisatie van beheer en onderhoud, binnen zowel het watersysteem als de afvalwaterketen.

(Bron: website Rijnland, pagina <https://www.rijnland.net/plannen/watertoetsprocedure/het-waterbeleid>, d.d. 14 augustus 2020)

Waterbeheerplan 5 (2016-2021)

Voor de planperiode 2016 - 2021 zal het vijfde waterbeheerplan (WBP5) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities zijn voor de planperiode 2016 - 2021 en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De vier hoofdoelen zijn waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water en waterketen. Voor het thema waterveiligheid is bescherming tegen overstromingen vanuit de zee, de rivieren en het regionale watersysteem het uitgangspunt. Het thema voldoende water is gericht op het passend gebruik van water, niet te veel en niet te weinig. Voor het thema schoon en gezond water streeft het waterschap naar het optimaal gebruik kunnen maken van schoon water door de mens, de natuur en de economie. Het thema waterketen focust zich op het optimaal zuiveren van afvalwater en het hergebruik van grondstoffen.

Keur van Rijnland

Op 13 mei 2020 is de meest recente Keur van Rijnland in werking getreden. De Keur is een juridisch document (verordening) waarin Rijnland regelt stelt die nodig zijn om binnen het beheergebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoon oppervlaktewater te bieden. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen. Hierop kan echter door het waterschap ontheffing worden verleend.

6.1.5 Beleid gemeente

Gemeentelijk Watertaken Programma 2021-2024

Op 10 december 2020 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Watertaken Programma 2021-2024 vastgesteld als beleidsplan voor de invulling van de gemeentelijke watertaken. Deze drie wettelijke watertaken zijn het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater, het verwerken van hemelwater (neerslagwater), en een zorgplicht voor de grondwaterstand in stedelijk gebied. Deze watertaken staan nu nog in verschillende wetten, maar zijn vrijwel ongewijzigd overgenomen in de Omgevingswet. Een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschrijft het beleid voor de uitvoering van de drie watertaken die gemeenten volgens de wet hebben.

Alleen de verplichting tot het hebben van een vastgesteld GRP, nu nog opgenomen in de wet Milieubeheer, verdwijnt met invoering van de Omgevingswet. Tot de instrumenten van de Omgevingswet behoort wel de mogelijkheid tot het vaststellen van een programma voor de gemeentelijke watertaken. Dit Gemeentelijk Watertaken Programma is de opvolger van het 'GRP 2016-2020'. Omdat de invoering van de Omgevingswet is uitgesteld naar 1-7-2022, is het tevens de vervanger van het wettelijk verplichte GRP.

1. inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. inzamelen en verwerken van hemelwater;
3. nemen van grondwatermaatregelen in openbaar gebied.

Stedelijk afvalwater

Stedelijk afvalwater is huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. Dit afvalwater wordt ingezameld en getransporteerd naar een

rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Gemeenten hebben op grond van de Wet milieubeheer een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater. Deze zorgplicht dient mede ter implementatie van de EU-richtlijn stedelijk afvalwater en sluit aan op de zorgplicht van de waterschappen om het stedelijk afvalwater te zuiveren alvorens het terug in het milieu wordt gebracht.

Hemelwaterafvoer

Vanuit de bouwregelgeving zijn ontwikkelaars verplicht om stedelijk afvalwater en hemelwater gescheiden aan te bieden. De initiatiefnemer is nadrukkelijk in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het benutten, dan wel bergen van het eigen hemelwater. Particulieren die niet de mogelijkheid hebben om het hemelwater op het eigen terrein te verwerken, kunnen de afvoer vanaf hun perceel op de gemeentelijke voorziening, indien aanwezig, aansluiten. In nieuwbouwggebieden legt de gemeente daarom altijd een gescheiden rioolstelsel voor afvalwater en hemelwater aan. Hemelwater wordt, daar waar mogelijk, direct door de perceeleigenaar in de bodem of het oppervlaktewater gebracht. Als dat niet mogelijk is, gaat de gemeente over op inzameling. Berging en afvoer vinden zoveel mogelijk lokaal plaats door directe lozing op een waterpartij of infiltratie in de bodem. Als dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt hemelwater in een buizenstelsel over een langere afstand getransporteerd om het elders in het milieu te brengen. Ook bij nieuwe aanleg is het ontwerp en de dimensionering berekend op zwaardere belasting door de klimaatverandering.

Grondwater

Burgers en bedrijven zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de gevolgen van overtollig grondwater of een lage grondwaterstand. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht voor de grondwaterstand in de openbare ruimte. Deze zorgplicht houdt ook in dat de gemeente het eerste aanspreekpunt is bij problemen met de grondwaterstand in het stedelijk gebied.

6.2 Huidige Situatie

6.2.1 Oppervlaktewatersysteem

Het planbied binnen Rijnlands boezem betreft een deel van de Oude Rijn en het oppervlaktewater in de Rijnhaven. Het vastgesteld peil voor Rijnlands boezemwater is N.A.P. -0,62 m.

Volgens de legger van het hoogheemraadschap is de Oude Rijn geclassificeerd als primair water en de Rijnhaven als overig water. Het plangebied binnen de Polder Alpherhoorn ligt in het peilgebied WW-21G met een vastgesteld peil van N.A.P. -1,77 m. De watergangen binnen dit deel van het plangebied zijn geclassificeerd als overig water.

6.2.2 Grondwaterpeil

De maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert tussen N.A.P. 0,00 en N.A.P. -0,50 m. De dichtstbijzijnde permante grondwaterpeilmeting van de gemeente bevindt zich in de Piet Heinstraat met een hoogst gemeten stand van het grondwaterpeil van N.A.P. -2,17 m. Er zijn binnen het plangebied geen meldingen van grondwateroverlast bekend.

6.2.3 Stedelijk afvalwater

De definitie van stedelijk afvalwater is: 'huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater'. Dit wordt ingezameld en afgevoerd door de gemeentelijke riolering. Binnen het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel voor afvoer van vuil water en hemelwater via dezelfde leidingen. Bij hevige neerslag kan de afvoercapaciteit van een gemengd rioolstelsel overschreden worden en treden overstorten naar het oppervlaktewater in werking. Op de hoek Van Foreestlaan en Prinses Margrietlaan bevindt zich voor dit doel een overstortput.

6.3 Toekomstige gewenste situatie

6.3.1 Oppervlaktewatersysteem

Het oppervlaktewatersysteem speelt een belangrijke rol in het verwerken (vasthouden, bergen en afvoeren) van hemelwater. Belangrijk daarbij is de mate van versnelde afstroming van hemelwater vanaf verhard oppervlak naar het oppervlaktewatersysteem. Daarom stelt het hoogheemraadschap compensatie-eisen bij toename van verhard oppervlak binnen ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is in de huidige situatie al volledig verhard, zodat er geen sprake is van een toename aan verhardoppervlak. Volgens de beleidsregels van het hoogheemraadschap is er geen compensatie nodig.

Naast de afmetingen van het verhard oppervlak is ook de wijze van afvoer van het hemelwater van belang. In de huidige situatie wordt veel hemelwater afgevoerd via het gemengde rioolstelsel. In de toekomstige situatie wordt schoon hemelwater, conform gemeentelijk beleid, zoveel mogelijk afgekoppeld en afgevoerd naar dichtstbijzijnde oppervlaktewater. Dit betekent een extra belasting voor de bergings- en afvoercapaciteit van de watergang langs de Van Foreestlaan en de Prinses Margrietlaan. Het oppervlaktewater zal in overleg met en na overeenstemming met de betreffende grondeigena(a)r(en) op een nader te bepalen locatie en wijze worden vergroot.

6.3.2 Grondwaterpeil

Het grondwaterpeil geeft in de huidige situatie geen aanleiding tot grondwateroverlast. Het is aannemelijk dat de ontwikkelingen niet zullen leiden tot grondwaterpeilstijgingen. Extra maatregelen ter voorkoming van mogelijke grondwateroverlast in de toekomst zijn niet nodig.

6.3.3 Stedelijk afvalwater

Afvoer van het huishoudelijk afvalwater uit de toekomstige ontwikkelingen kan aangesloten worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Hiervoor in een vroeg stadium contact opnemen met rioolbeheer van de gemeente. Hemelwater vanaf daken en verhardingen zoveel mogelijk afkoppelen en afvoeren naar dichtstbijzijnde oppervlaktewater van polder en boezem.

Op afvoer van hemelwater naar boezem zijn de voorwaarden van het hoogheemraadschap van toepassing.

Hoofdstuk 7 Juridische en bestuurlijke aspecten

7.1 Algemeen

Het omgevingsplan voor Rijnhaven Oost betreft een nieuwe manier, vooruitlopend op de Omgevingswet, om een bestemmingsplan op te stellen. Omdat het gebied van Rijnhaven Oost is aangewezen als pilot project in het kader van de Crisis en Herstelwet kan de gemeente Alphen aan den Rijn vooruitlopen op de nieuwe Omgevingswet door aan de slag te gaan met een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' op grond van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In de Omgevingswet zal dit voortaan een omgevingsplan gaan heten. De verbrede reikwijdte ziet er onder andere op dat in het plan ook regels die niet strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, maar wel ten behoeve van het bredere 'een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' kunnen worden opgenomen. Verder kunnen de regels van het plan voortaan nader ingevuld kunnen worden met beleidsregels, wat een globalere normstelling mogelijk maakt. Deze constructie biedt daarnaast flexibiliteit omdat de beleidsregels kunnen worden geactualiseerd zonder dat het (gehele) omgevingsplan opnieuw dient te worden vastgesteld.

In dit plan wordt voor de uitleg van de planregels naast de toelichting tevens verwezen naar specifiek opgesteld beleid: Gebiedsbeleid Rijnhaven Oost. Dit beleid maakt geen onderdeel uit van het omgevingsplan maar is een belangrijk instrument om het omgevingsplan toe te kunnen passen.

Tot slot maken bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

7.2 Gebiedsbeleid Rijnhaven Oost

Het gebiedsbeleid Rijnhaven Oost, bestaande uit beleidsregels, gebiedsbeleidkaart en activiteitentabel, vormt samen met (of beter gezegd: via) de regels en verbeelding van het bestemmingsplan het toetsingskader voor initiatieven. Het zijn de middelen waarmee gekomen kan worden tot de beoordeling of activiteiten of initiatieven passen in Rijnhaven Oost. De uitleg van de bestemmingsplanregels in het bestemmingsplan is dus mede afhankelijk gesteld van dit beleid.

Het beleid kan op grond van het raadsbesluit 26 mei 2016, inhoudende vaststelling van het experiment bestemmingsplan Rijnhaven Oost, samen gelezen met artikel 7c lid 6 jo lid 12 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, tiende tranche, worden gewijzigd door het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn. Het Gebiedsbeleid is naar aanleiding van de integrale herziening geactualiseerd.

Activiteitentabel

De activiteitentabel geeft een indicatie over of functies per deelgebied al dan niet toegestaan zijn volgens het ontwikkelperspectief.

Beleidsregels

De beleidsregels beschrijven het doel en het ontwikkelperspectief van het omgevingsplan gebied en houden algemene en specifieke regels in voor het programma, gebruik en (duurzaam) bouwen in het gebied.

Gebiedsbeleidkaart

De gebiedsbeleidkaart geeft een overzicht van de locaties binnen het plangebied met hun verschillende functionele karakters. Ook worden hierop aanwijzingen ten aanzien van het bouwen, zoals bebouwingmogelijkheden, bouwvlakken, doorsteken en plinten, gegeven.

7.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de toegelaten functies weergegeven inclusief arceringen met daarbij bepalingen als gebiedsaanduidingen, hogere waarden enzovoorts. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaarten en/of kadastrale kaart).

7.4 Systematiek/ opzet van het plan

Door het aanklikken van een willekeurige locatie op de verbeelding (kaartweergave) op ruimtelijkeplannen.nl verschijnen de van toepassing zijnde bepalingen voor deze locatie automatisch. De verbeelding bevat niet meer de gekleurde gebieden waarmee voorheen de toegestane bestemmingen werden weergegeven. De opzet en toegankelijkheid van het bestemmingsplan is dus meer digitaal gericht. De papieren versie bestaat nog wel maar is door de digitalisering anders leesbaar dan een traditioneel bestemmingsplan en minder snel raadpleegbaar. De digitale versie inclusief koppelingen (hyperlinks) is leidend en is de juridisch bindende versie.

Het doel van dit omgevingsplan is, behoudens voor het gebied Havenfront dat de bestemming Wonen krijgt, om een flexibele transformatie naar een gemengd woon-, werk- en recreatiegebied mogelijk te maken, waarin sprake is van een goede omgevingskwaliteit. Het omgevingsplan legt daartoe een uitnodigend kader neer. Dit omgevingsplan heeft niet zonder reden een flexibel karakter. Hieraan ligt een veranderde rolopvatting van de gemeente ten grondslag. In plaats van dat de gemeente zich actief opstelt, gronden in het gebied verwerft en de transformatie zelf ter hand neemt, reikt de gemeente kaders aan en nodigt bewoners, ondernemers en ontwikkelaars uit om investeringen in het gebied te doen. Dit wordt uitnodigingsplanologie genoemd. Hierbij past het niet dat een initiatiefnemer nog een half jaar (of langer) moet wachten op een planologische procedure voordat er gebouwd kan worden. Anders dan bij een traditioneel bestemmingsplan hoeft dit omgevingsplan niet eerst gewijzigd of uitgewerkt te worden voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Tegelijkertijd wil de gemeente wel grip houden op de ontwikkeling van het gebied. Ontwikkelt het zich zoals de gemeente dat op hoofdlijnen voor ogen heeft en is de kwaliteit van de fysieke leefomgeving op orde. Met het oog hierop bevat het plan een aantal randvoorwaarden waaronder de aangeboden activiteiten zijn toegestaan. Samengevat werkt het omgevingsplan volgens het principe ja, mits.

De essentie van de gestelde randvoorwaarden is dat ze toezien op het verdelen van de aanwezige gebruiksruimte in het plangebied. In de Memorie van Toelichting van het wetsvoorstel van de Omgevingswet wordt over gebruiksruimte aangegeven dat het gaat om de juridische ruimte die binnen een gebied aanwezig is voor activiteiten, zonder dat de gestelde doelstellingen in het gedrang komen (blz. 285 MvT Omgevingswet). Dit kan bijvoorbeeld gaan om het aantal vierkante meter brutovloeroppervlakte detailhandel of detailhandel dat in een gebied nog toelaatbaar is, maar ook om de cumulatieve effecten van verschillende naast elkaar gevestigde bedrijven, of de geurbelasting die een bedrijf mag veroorzaken. Met het stellen van randvoorwaarden aan activiteiten wordt verzekerd dat beleidsdoelen voor het gebied kunnen worden gerealiseerd zonder dat gevestigde belangen (zoals bestaande bedrijven en woningen) en het belang van de fysieke leefomgeving in het gedrang komen.

Werking van het systeem

De kern van het omgevingsplan bestaat uit drie artikelen. In artikel 4 wordt de functie 'Transformatie' en in artikel 5 wordt de functie 'Wonen' aan het gebied toegekend en worden met het oog daarop regels (randvoorwaarden) gesteld. In artikel 6 zijn emissienormen opgenomen. In deze drie artikelen worden voor alle van toepassing zijnde onderdelen van de fysieke leefomgeving randvoorwaarden opgenomen. Daarmee wordt de verbrede reikwijdte die artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw biedt optimaal benut.

Regels met betrekking tot de toegedeelde functies

Ter plaatse van de functie 'Transformatie' en 'Wonen' worden diverse activiteiten toegelaten. Ook activiteiten die traditioneel in bestemmingsplannen een functie worden genoemd, zoals wonen, het exploiteren van een bedrijf, of het verrichten van maatschappelijke diensten, zijn als activiteiten gedefinieerd (het uitoefenen van een bepaalde functie). Ook de andere in de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo opgenomen activiteiten worden op deze plek (voor zover relevant) in het omgevingsplan toegelaten.

De activiteiten (onderdelen van het eerste lid) hebben een aparte geometrische begrenzing gekregen. Dat is zodanig gedaan dat wordt aangesloten bij het gebiedsbeleid.

De in het plan toegelaten activiteiten moeten bij aanvang en verandering voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen randvoorwaarden. De randvoorwaarden hebben onder andere betrekking op de ontvanger van hinder, zoals geluid, geur en stof. Deze regels hebben een eenmalige werking. Er moet aan worden voldaan op het moment dat een nieuwe activiteit wordt gestart (bijv het bouwen van een woning) of een bestaande activiteit wordt veranderd (bijv. het uitbreiden van een woning). Het gaat veelal (maar niet per definitie) om immissieregels.

Door activiteiten toe te laten en vervolgens over de volledige reikwijdte van de fysieke leefomgeving randvoorwaarden te stellen, wordt bereikt dat de vraag of een activiteit kan worden verricht (de 'of-vraag') en hoe de verschillende activiteiten worden verricht (de 'hoe-vraag') niet meer tegelijkertijd hoeven te worden beantwoord. Daarmee worden onderzoekslasten verlaagd terwijl tegelijkertijd door middel van de planregels is geborgd dat alleen de gewenste gevolgen voor de fysieke leefomgeving optreden (en uiteraard ongewenste effecten worden vermeden) en belangen van bestaande eigenaren worden beschermd. Er is in dit omgevingsplan voor gekozen om, net als dat in een traditioneel bestemmingsplan het geval is, duidelijkheid te bieden over de toegestane activiteiten. Hierover zijn geen open normen opgenomen waarvan de uitleg afhankelijk is van beleidsregels. Een initiatiefnemer weet daarmee op voorhand waar hij aan toe is en kan zonder nadere beoordeling gebruik maken van deze gebruiksregels. De randvoorwaarden waaronder de activiteiten zijn toegestaan (en die zien op de hoe-vraag) bevatten voor enkele thema's wel open normen, onder andere ten aanzien van uitzonderingen op de maximale basis bouwhoogte. Deze regel biedt ruimte voor interpretatie en om die reden heeft de gemeente een beleidsregel opgesteld. Daarmee is voor een initiatiefnemer op voorhand duidelijk aan welke regels moet worden voldaan en wordt de voorspelbaarheid vergroot. Als extra waarborg is in deze planregels tevens vastgelegd dat de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 45 meter mag bedragen. Hiermee biedt deze (bouw)regel flexibiliteit en wordt tegelijkertijd rechtszekerheid geboden in de vorm van een absoluut maximum.

Een groot voordeel ten opzichte van het bestemmingsplan is dat over de volledige breedte van de fysieke leefomgeving regels in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen. Dat stelt de gemeente in staat om effectief te reageren op de omgevingsrechtelijke opgave(n) waar het gebied voor staat (het gaat in het gebied vanzelfsprekend niet alleen om ruimtelijke ordening, of alleen om milieu, maar om een integrale opgave). De gemeente stuurt op de beoogde omgevingskwaliteit per deelgebied.

De mate van concreetheid van de randvoorwaarden verschilt per te reguleren aspect. Voor het aspect geluid wordt de randvoorwaarde bijvoorbeeld uitgedrukt in gesloten normen die objectief meetbaar zijn. Bijvoorbeeld: de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig object bedraagt niet meer dan 60 dB(A). Een bouwplan voldoet wel of niet aan deze norm. Het omgevingsrecht bevat in algemene zin veel van dergelijke gesloten normen. Er zijn ook randvoorwaarden met een meer open karakter. Bij open normen bestaat behoefte aan een preventieve toets. Dit wil zeggen dat de gemeente voorafgaand aan de start van een activiteit (bijvoorbeeld de bouw van een woning) toetst of aan de betreffende open norm (een abstracte randvoorwaarde) wordt voldaan. Bij gesloten normen bestaat die behoefte niet. Dan heeft een preventieve toets geen toegevoegde waarde.

7.5 Opbouw van de regels

7.5.1 Algemeen

De regels zijn opgedeeld in drie hoofdstukken met een of meer artikelen:

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' bevat een verwijzing naar de bijlage behorend bij het omgevingsplan met daarin zowel de begripsbepalingen als de wijze van meten (artikel 1) en de bepaling over de doelstelling van het omgevingsplan (artikel 2).

Hoofdstuk 2: 'Planregels' bevat de toedeling van de functie aan het plangebied en de toegelaten activiteiten. Eerst worden de activiteiten opgesomd (artikel 3.1.1.) en daarna de voorwaarden waaronder die activiteiten al dan niet met een omgevingsvergunning of melding kunnen worden toegelaten (artikelen 3 en 4). Ook is in artikel 5 een zorgplicht opgenomen.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' bevat regels die algemeen gelden, waaronder begrepen de overgangsbepalingen, en die vanwege de algemeenheid gegroepeerd zijn.

7.5.2 Artikelsgewijze behandeling

Artikel 1 Begripsbepalingen

In artikel 1 wordt verwezen naar de bijlage waar de begrippen worden omschreven en de wijze van meten is opgenomen. Aangesloten is bij de landelijke standaard begripsbepalingen, die zijn voorgeschreven danwel die voortvloeien uit de jurisprudentie. Voor het overige is aangesloten bij de in de gemeente en provincie gebruikelijke definities danwel zijn toegesneden op de specifieke situatie.

Er is verder zoveel mogelijk uitgegaan van de begrippen die onder de Omgevingswet worden gehanteerd (omgevingsplan, functie, activiteit).

'Functie' wordt gebruikt voor het voorheen gehanteerde begrip van bestemmingen (onder de Omgevingswet worden functies aan locaties toebedeeld, in plaats van bestemmingen aan gronden gegeven).

'Activiteit': activiteit als bedoeld in artikel 3, eerste lid en artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wabo.

Artikel 2 Doelstelling

In artikel 2 wordt de doelstelling van het omgevingsplan beschreven. Daarbij wordt uitgegaan van de brede reikwijdte van het plan. Tevens omschrijft dit artikel de doelstelling voor het gebied Rijnhaven Oost door een samenvatting van het ontwikkelperspectief voor het gebied. Een perspectief van transformatie van het gebied van bedrijventerrein naar wonen en een flexibele transformatie naar wonen, werken en recreëren voor de rest van het gebied.

Artikel 3 Beleidsregels

In dit artikel wordt geregeld dat de uitleg van de open normen in de planregels verder uitgelegd kunnen worden met beleidsregels.

Artikel 4 Functie transformatie

4.1 Activiteiten

De functie transformatie herbergt een veelheid van activiteiten. Met het artikel wordt aangegeven welke activiteiten onder welke (rand)voorwaarden mogelijk zijn. Niet alle activiteiten zijn op elke locatie binnen het plangebied mogelijk.

4.2 Vergunningsplicht

In dit artikellid is aangegeven dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een activiteit als genoemd in artikel 4.1.1 te beginnen of te veranderen (behoudens veranderingen die planologisch niet relevant zijn). Tevens is er een verbod op slopen van beeldbepalende panden en een verbod op aanleggen zonder omgevingsvergunning opgenomen in dit artikellid.

Artikel 4.3 en Artikel 4.4 bevat de randvoorwaarden voor vergunningplichtige gevallen. In artikel 4.3 wordt voor het bouwen verwezen naar de randvoorwaarden in artikel 4.4. In de meeste gevallen zal voor het starten van een activiteit bouwen een reguliere Wabo-procedure doorlopen moet worden. Als sprake is van bouwen in de zin van de Wabo is los van het omgevingsplan een omgevingsvergunning vereist. De proceduretijd hiervan bedraagt 8 weken. De doorlooptijd neemt niet toe als ook een omgevingsvergunning op grond van (artikel 4.2) van het omgevingsplan is vereist. De inschatting is dat dergelijke vergunning snel verleend kan worden, omdat voor (nagenoeg) alle onderwerpen uit artikel 4.3 beleidsregels zijn opgesteld. Een initiatiefnemer weet op voorhand waar hij aan toe is en dit maakt de vergunningverlening voorspelbaar.

Lid 4.4. bevat veel open normen waarvan de uitleg afhankelijk is van beleidsregels. In het plan is (in lijn met de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State van 9 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2837) vastgelegd dat bij de invulling van deze open normen bij de toepassing van de vergunningplicht als bedoeld in artikel 4.3 aan de bij het omgevingsplan behorende beleidsregel Gebiedsbeleid Rijnhaven moet worden getoetst en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met deze wijziging.

In dit artikellid zijn ook randvoorwaarden opgenomen waarbij cumulatie een rol speelt. Geluid bijvoorbeeld wordt veroorzaakt door verschillende bronnen: wegverkeer, industrie, maar ook spoor. Het is niet ondenkbeeldig dat wel aan de normen van de individuele bron wordt voldaan, maar geen sprake is van een acceptabele kwaliteit als deze bronnen bij elkaar op worden geteld. Voor toekomstige bewoners is juist deze integrale beoordeling van belang en met het oog hierop is voor een aantal randvoorwaarden rekening gehouden met cumulatie.

Artikel 5 Functie wonen

5.1 Activiteiten

De functie Wonen herbergt naast de activiteit wonen diverse andere activiteiten in de plint. De hoofdfunctie van het gebied is echter het wonen. Binnen de functie Wonen is het exploiteren van een (industriële) bedrijf geen gewenste activiteit. De bedrijven zijn binnen deze functie dan ook niet langer toegestaan.

Met het artikel wordt aangegeven welke activiteiten onder welke (rand)voorwaarden mogelijk zijn. Niet alle activiteiten zijn op elke locatie binnen het plangebied mogelijk.

5.2 Vergunningplicht

In dit artikellid is aangegeven dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een activiteit als genoemd in artikel 5.1.1 te beginnen of te veranderen (behoudens veranderingen die planologisch niet relevant zijn).

Tevens is er een verbod op aanleggen zonder omgevingsvergunning opgenomen in dit artikellid.

Artikel 5.3 en artikel Artikel 5.4 bevat de randvoorwaarden voor vergunningplichtige gevallen. Een en ander is op een vergelijkbare wijze als in artikel 4 geregeld.

Artikel 6 Emissienormen

Anders dan de randvoorwaarden die bij de regels over het toedelen van functies aan locaties zijn opgenomen hebben de emissieregels een voortdurende werking. Een bedrijf kan bijvoorbeeld elk moment worden gecontroleerd en aangesproken op de van toepassing zijnde geluidnormen. Bestaande en nieuwe gevoelige objecten worden hierdoor (permanent) goed beschermd. Deze emissienormen treden in de plaats van de in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen milieucategorieën (zie volgende paragraaf).

In artikel 6.1 is artikel 2.19 van het Activiteitenbesluit toegepast.

Doel van dit stelsel

Met dit stelsel wordt bereikt dat nieuwe activiteiten (aanvangen en veranderen) alleen toelaatbaar zijn als bestaande activiteiten niet onevenredig worden beperkt (er moet immers aan immissieregels worden voldaan) en vice versa. Als de nieuwe activiteiten eenmaal zijn gerealiseerd worden ze beschermd via permanent werkende emissieregels.

Conversie van bedrijven en milieuzonering naar emissienormen

Aanleiding

In een regulier bestemmingsplan wordt in de bestemmingsomschrijving 'Bedrijf' of 'Bedrijventerrein' vaak gewerkt met een milieucategorie. Bijvoorbeeld bedrijven tot en met categorie 3.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Een milieucategorie is een classificatie van de belasting die een (bedrijfs)activiteit kan leggen op het milieu. De classificatie is ontworpen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en bestaat uit zes categorieën: 1 tot en met 6. Hoe hoger de klasse, hoe intensiever de belasting van het milieu. In de laagste categorie zit bijvoorbeeld de woonfunctie. In de hoogste categorie olieraffinaderij of kerncentrale.

Sinds 1986 stelt de VNG een basislijst met bedrijvenactiviteiten samen: de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna: de Handreiking). Deze handreiking wordt elke tien jaar geactualiseerd: 1986, 1998, 2007. In de handreiking is een lijst met ruim 600 verschillende typen bedrijvigheid opgenomen.

Aan de hand van de lijst met milieucategorieën en bedrijfsactiviteiten wordt in het bestemmingsplan een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgesteld. Deze lijst wordt toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan en wordt een bindend document voor burgers en bedrijven. De handhaving van de milieucategorie wordt door de gemeente uitgevoerd. Hoe hoger de milieucategorie, hoe vaker de controle. Vanaf Milieucategorie 4 is het wettelijk verplicht om de naleving één keer per jaar te controleren.

De lijst met milieucategorieën en bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt bij:

- het realiseren van een nieuw bedrijventerrein of woningbouwlocatie,
- de locatiekeuze van een activiteit,
- ruimtelijke inpassing van woningen nabij een bedrijventerrein of andersom.

Mocht een activiteit niet aan de milieucategorie voldoen dan moeten er compenserende maatregelen worden getroffen om de veroorzaakte milieubelasting te mitigeren (verzachten). De VNG heeft in de handreiking deze toepassingen in concrete praktijkgerichte stappenplannen uitgewerkt.

Beperkingen van bedrijven en milieuzonering

In de VNG lijst wordt uitgegaan van gemiddelde bedrijfssituaties. Dit leidt er bij de toepassing van de lijst toe dat de regels enerzijds onnodig verstarrend werken en anderzijds dat de leefomgeving onvoldoende wordt beschermd. In dit omgevingsplan is daarom voor een andere aanpak gekozen, die recht doet aan de wens om de ruime nog beter te kunnen benutten en gevestigde belangen beter te kunnen beschermen. Het resultaat hiervan is verwerkt in artikel 6 van de planregels.

Werking van het systeem

In de regels wordt niet gewerkt met een staat van bedrijfsactiviteiten en dus met richtafstanden, maar zijn de emissienormen verwerkt waarop de richtafstanden zijn gebaseerd. Naar analogie van de staat van bedrijfsactiviteiten worden normen gesteld voor de volgende thema's:

- Geluid
- Geur
- Externe veiligheid
- Stof

In het voorheen geldende bestemmingsplan is aan de gronden de bestemming Bedrijf toegekend. Voor de nieuwe regeling vormen huidige gevestigde bedrijven het vertrekpunt. De overgrote meerderheid van deze bedrijven valt onder milieucategorie 3.1 of lager. De doelstelling van het omgevingsplan is om een flexibele transformatie naar een intensief stedelijk woon-, werk- en recreatiegebied mogelijk te maken. Daarmee is het gebied te karakteriseren als een gemengd gebied in de zin van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Met dat vertrekpunt zijn de verschillende emissienormen in artikel 6 bepaald.

De opname van emissienormen in het omgevingsplan is mogelijk dankzij de verbrede reikwijdte die artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw biedt.

Artikel 6.1 onderdeel a en b

De geluidsnorm geldt op de perceelgrens of op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. De perceelgrens wordt hierbij gedefinieerd als de grens tussen twee verschillende kadastrale percelen waar een andere activiteit op kan worden toegestaan niet zijnde een perceel met de aanduiding verkeersdoeleinden/verblijfsdoeleinden. In de meeste situaties zijn er hierdoor 4 verschillende perceelgrenzen te definiëren.

Als op het naastliggende perceel geen geluidgevoelige gebouwen zijn gelegen gelden de geluidvoorschriften op de perceelgrens. Zijn er op het naastgelegen perceel wel geluidgevoelige gebouwen dan gelden aan die zijde van het bedrijf de normen op de gevels van de geluidgevoelige gebouwen. Door een norm op de perceelgrens te leggen als er geen geluidgevoelige gebouwen naast het bedrijf liggen tijdens de vestiging zijn er mogelijkheden voor woningen indien blijkt dat er sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 6.1 onderdeel c

Dit onderdeel voorkomt dat op het moment dat er in een later stadium geluidsgevoelige gebouwen dichterbij het bedrijf komen te liggen dan tijdens de vestiging bedrijven beperkt worden in hun geluidsruijmt en dat ze maatregelen moeten treffen om aan die strengere geluidvoorschriften te kunnen voldoen. Het is aan de bouwer van de geluidsgevoelige gebouwen om de gebouwen dusdanig te isoleren dat het binnenniveau gegarandeerd wordt. De bouwer van de geluidsgevoelige gebouwen kan met het bedrijf in overleg of het treffen van maatregelen mogelijk is. Waarbij de kosten voor de maatregelen geheel voor de bouwer van de geluidsgevoelige gebouwen komt. De maatregelen kunnen niet afgedwongen worden en de inrichting mag er niet door belemmerd worden.

Artikel 6.1 onderdeel d

Bedrijven die nu binnen het gebied gevestigd zijn of waarvan de invloed zich uitstrekt tot in het plangebied, hoeven zolang hun bedrijfssituatie of het terrein waar ze gevestigd zijn niet significant wijzigt niet te voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het omgevingsplan maar aan de voorschriften (uit de milieuvergunning of Activiteitenbesluit) waaraan ze moesten voldoen voor het vaststellen van het omgevingsplan. Hierdoor wordt voorkomen dat bedrijven door het wijzigen van de geluidsvoorschriften ineens niet kunnen voldoen en maatregelen moeten treffen aan installaties of wijzigingen moeten doorvoeren in de bedrijfsactiviteiten.

Artikel 6.1 onderdeel e

De norm is het gemiddelde geluidsniveau over een bepaald oppervlak van de perceelgrens. De lengte van één perceelgrens is de lengte van de grens tussen twee verschillende kadastrale percelen. De hoogte van een vlak is steeds 3 meter uitgaande van 0 tot 3 m, 3 tot 6 m, 6 tot 9 m, 9 tot 12 m, 12 tot 15m.

Artikel 6.1 onderdeel f

Voor toetsing aan de geluideisen uit onderdeel d wordt gerekend op een hoogte van 5 meter boven maaiveld. Dat is ook de hoogte die als uitgangspunt is gehanteerd voor het in beeld brengen van de akoestische situatie van de bestaande bedrijven binnen het plangebied.

Artikel 6.1 onderdeel g

Met het akoestisch onderzoek kan het bedrijf aantonen dat de inrichting kan voldoen aan de geluidvoorschriften uit het Omgevingsplan. Bij bedrijven met slechts een beperkte bedrijfsactiviteiten kan het opgeven van gedetailleerde bedrijfsactiviteiten voldoende zijn. Dit is bij elk bedrijf een individuele afweging van het bevoegd gezag afhankelijk van de locatie binnen het plangebied en de bedrijfsgegevens.

In de regels is aangegeven dat ten alle tijden het binnenniveau in geluidgevoelige gebouwen gegarandeerd moet worden. Dit kan alleen als de bewoner/eigenaar van het pand medewerking verleend aan een onderzoek naar de geluidswering van de gevel. Indien die medewerking niet verleend wordt vervalt de verplichting om het binnenniveau te garanderen.

De waarden in woningen gelden in geluidgevoelige ruimten en de waarden in andere gevoelige gebouwen gelden in verblijfsruimten. Hiermee wordt aangesloten bij de Handreiking industrielawaai. Als geluidgevoelige ruimten worden aangemerkt: een woonkamer, een slaapkamer en een keuken van ten minste 11 m². Verblijfsruimten zijn, gelijk als in het Besluit geluidhinder:

- leslokalen en theorie(vak)lokalen van onderwijsgebouwen;
- onderzoeks- en behandelingsruimten en ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- onderzoeks-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruidten van verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medisch centra, poliklinieken, en medische kleuterdagverblijven.

Bedacht moet nog worden dat ook in het krachtens de Woningwet vastgestelde Bouwbesluit 2003 eisen zijn gesteld met betrekking tot de geluidswering van verblijfsruimten in woningen en andere geluidgevoelige gebouwen.

Artikel 6.1 onderdeel h en i

Deze regels geven aan hoe de metingen en berekening uitgevoerd moeten worden en hoe met specifieke geluidsbronnen om gegaan moet worden.

Artikel 6.2 Geur

Voor geur is aansluiting gezocht bij het vastgestelde gemeentelijke geurbeleid. In dit beleid wordt onderscheid gemaakt tussen type 1, 2 en 3 bestemmingen, naar rato van geurgevoeligheid.

In onderstaande tabel is de niet-limitatieve lijst met geurgevoelige objecten opgenomen.

type 1: meest geurgevoelig	type 2: minder geurgevoelig	type 3: licht geurgevoelig
Woonwijk, lintbebouwing, ziekenhuizen, sanatoria, bejaarden- en verpleegtehuizen, recreatiegebieden (verblijfsrecreatie), Woonwagenterreinen, Woonboten, Asielzoekerscentra, Scholen, Dagverblijven	Bedrijfswoningen, woningen in het landelijk gebied, verspreid liggende woningen, recreatiegebieden (dagrecreatie), kantoren, winkels	bedrijfsterreinen en industriegebieden

Tabel 22: Niet-limitatieve lijst met geurgevoelige objecten

Van deze typen bestemmingen zijn alleen type 1 en 2 relevant voor het plangebied omdat er sprake is van transformatie naar gemengd gebied, voor deze typen bestemmingen zijn normen opgenomen.

Ad 3 Externe veiligheid

Dit is nu gereguleerd door Bevi bedrijven en bedrijven vallend onder het Vuurwerkbesluit uit te sluiten. Voor het overige wordt aangesloten bij het Besluit activiteiten milieubeheer, daarom zijn er verder geen regels over opgesteld.

Ad 4 Stof

Dit is uitputtend geregeld in het Besluit Activiteiten milieubeheer. Om deze reden kunnen er in het omgevingsplan geen regels over worden gesteld.

Artikel 7 Maatwerkvoorschriften

In dit artikel worden de bepalingen over de maatwerkvoorschriften geregeld.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregel

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om de aanduidingen geluidzone-gezoneerd industrieterrein en geluidzone-industrie te wijzigen indien er wijzigingen zijn m.b.t. het gezoneerde industrieterrein en de bijbehorende zone.

Artikel 9 Zorgplichtbepalingen

Dit betreft de algemene zorgplichtbepaling uit de Omgevingswet.

Artikel 10 Gedoogplichtbepalingen

In dit artikel wordt bepaald welke gedoogplichtbepalingen in het plangebied gelden.

Artikel 11 Gebodsbepalingen

In dit artikel wordt bepaald welke gebodsbepalingen in het plangebied gelden.

Artikel 12 Verbodsbepalingen

In dit artikel wordt bepaald welke absolute verboden in het plangebied gelden.

Artikel 13 Kostenverhaal en locatie-eisen

In dit artikel wordt bepaald dat het mogelijk is te besluiten om de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, uit te stellen tot de concrete omgevingsvergunningaanvraag.

Artikel 14 Monitoring

Dit artikel regelt de verplichting van het college van burgemeester en wethouders om via monitoring bij te houden en te beoordelen of aan de in artikel 3.3 en 3.4 genoemde aspecten wordt voldaan. De monitoring is belangrijk. Door monitoring ontstaat inzicht in de beschikbare gebruiksruimte. De monitoring is ook nodig om bijvoorbeeld het publiek te kunnen informeren of waarschuwen.

Artikel 15 Overgangsrecht

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van inwerkingtreding van dit plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan.

Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van inwerkingtreding van dit plan plaatsvindt mag, hoewel het afwijkt van het plan, worden gecontinueerd. Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 16 Citeertitel

In dit artikel is bepaald hoe de regels van dit omgevingsplan dienen te worden aangehaald.

7.6 Wijze van toetsen

Haalbaarheid initiatieven vanuit de maatschappij beschouwd

Als u een activiteit wilt ondernemen, is het als eerste van belang om te kijken wat de landelijke wetgeving daarover zegt. Het kan zijn dat in landelijke wetgeving regels zijn gesteld en dat een vergunning- of meldingsplicht geldt. Dit staat met name in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Vervolgens is het van belang te kijken wat het omgevingsplan daarover zegt. Op grond van het omgevingsplan kan namelijk ook een vergunningplicht gelden. In het omgevingsplan noemen we dit een omgevingsplanactiviteit. Juridisch betreft dit een vergunning op basis van artikel 2.2 Wabo, waarbij voor artikel 2.2 lid 2 Wabo geldt dat het omgevingsplan aangemerkt wordt als een gemeentelijke verordening, of een vergunning op basis van artikel 2.1 lid 1 c Wabo voor het 'binnenplans afwijken'. Daarbij geldt het volgende:

- a. Als een activiteit op grond van de Wet algemene bepalingen en het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht vergunningvrij is, dan vindt géén toets van deze activiteit aan het omgevingsplan plaats.
- b. Als een activiteit voldoet aan de randvoorwaarden voor het vergunningvrij verrichten van een activiteit, is géén vergunning vereist op grond van het omgevingsplan.
- c. In alle andere gevallen is een omgevingsvergunning vereist op grond van het omgevingsplan, voor zover dat in het omgevingsplan expliciet is bepaald.

Als zowel op grond van landelijke wetgeving (Wabo) als op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning is vereist, dan kan worden volstaan met één vergunningaanvraag en één integrale vergunning, overeenkomstig het daarover bepaalde in de Wabo.

Let op: wie eerst komt eerst maalt. Dus als u bijvoorbeeld voornemens bent een activiteit te verrichten die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig is, moet u onderzoeken (bijvoorbeeld door dit na te vragen bij de gemeente) of inmiddels de mogelijkheden (bijvoorbeeld de totale maximale oppervlakte) niet al zijn opgebruikt. Dat kunt u niet altijd zelf weten, dus het is altijd aan te bevelen om uw voornemen schriftelijk mede te delen. Dan bent u namelijk de eerste als bedoeld in hoofdstuk 2 van het Gebiedsbeleid (algemene regels) en voorkomt u teleurstellingen (activiteit niet toegestaan omdat niet meer voldaan wordt aan de voorwaarden omdat iemand eerder dan u het voornemen kenbaar heeft gemaakt).

De regels waaraan u moet voldoen als u een activiteit verricht (en daarvoor een vergunning aanvraagt of niet (afhankelijk van wat het omgevingsplan daarover bepaalt) staan in:

- Artikel 4.1.1 Toegestane activiteiten en 5.1.1 Toegestane activiteiten/functies
- Artikel 4.4 Randvoorwaarden vergunningplicht (omgevingsplanactiviteit)
- Artikel 5.4. Randvoorwaarden gebruik en bouwen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels: algemene geboden, verboden e.d.

Toetsing door gemeente

Het omgevingsplan geeft regels voor het gebruik van gronden (welke functie mag waar en onder welke voorwaarden) en voor het verrichten van activiteiten. Deze regels worden gesteld vanuit de doelstelling die in artikel 2 is opgenomen. Activiteiten waarover het omgevingsplan regels stelt zijn:

- Het aanvangen of veranderen van een functie
- Het bouwen van bouwwerken
- Overige activiteiten zoals het maken van een uitweg, het vellen van houtopstanden, het slopen van gebouwen, het plaatsen van handelsreclame, het plaatsen van kampeermiddelen, het parkeren van voertuigen etc.

De regels en verbeelding zijn traditioneel bedoeld als instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin, derhalve inclusief de activiteit bouwen, van de gronden en opstallen in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid dat voor een gebied geldt. Bij dit experiment bestemmingsplan is ook het instrument 'beleid' daartoe geïntroduceerd. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze getoetst worden aan de regels van het bestemmingsplan en vervolgens mede langs de lat van het gebiedsbeleid Rijnhaven Oost worden gelegd.

Indien een aanvraag binnenkomt dient:

1. In eerste instantie op de verbeelding te worden gekeken waar de betreffende locatie ligt. Hierbij zijn dus van belang de toegekende bestemmingen en de eventuele nadere aanduidingen die op deze gronden van toepassing zijn;
2. Vervolgens dient in de planregels te worden nagegaan of de situatie daarmee in overeenstemming is, waarbij indien verwezen wordt naar het gebiedsbeleid Rijnhaven Oost, tevens deze beleidsregels dienen te worden geraadpleegd voor uitleg van de regels in het concrete geval.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht moet worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden. Voor dit bestemmingsplan geldt op grond van artikel 7c lid 2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet een looptijd van 20 jaar zodat niet aan de plicht hoeft te worden voldaan dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de uitvoerbaarheid binnen tien jaar kan worden gerealiseerd. Tevens geldt op basis van artikel 9 a sub 2o van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet dat kan worden afgeweken van artikel 3.1.6 lid 1 f (neerleggen inzichten over uitvoerbaarheid van het plan). In deze toelichting is niettemin ingegaan op de haalbaarheid van het omgevingsplan.

Grondexploitatiewet en Crisis- en herstelwet

Wet ruimtelijke ordening, Afdeling 6.4 Grondexploitatie, artikel 6.12 lid 1 geeft de verplichting van de gemeenteraad aan om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd (via bijvoorbeeld een anterieure exploitatieovereenkomst) en/of het stellen eisen en regels en/of een fasering noodzakelijk is.

Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, Artikel 7.c lid 10:

“Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de raad besluiten af te wijken van artikel 6.12, eerste en derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat een exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.”

Kostenverhaal

De gemeente voert in het gebied Rijnhaven Oost, met uitzondering van een deel van het projectgebied Havenfront, een grotendeels faciliterend grondbeleid. Omdat de gemeente niet zelf de grondexploitatie voert, zullen de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten op de ontwikkelende (markt)partij worden verhaald. Dit zijn enerzijds de directe kosten, zoals plankosten, planschade en investeringen in de openbare ruimte op deelplanniveau, en anderzijds een bijdrage in de gebiedsgerichte kosten op bestemmingsplanniveau.

Via het bestemmingsplan worden diverse bouwmogelijkheden gecreëerd. Hiermee wordt ruimte geboden aan de markt om de beoogde transformatie van Rijnhaven Oost naar een gemengd woon-werkmilieu in te vullen. De ontwikkeling zal hierbij organisch tot stand komen, het bestemmingsplan kent een looptijd van 20 jaar. Vooraf heeft de gemeente al investeringen gedaan (met het oog op woningbouw) door het uitplaatsen van milieubelemmerende bedrijven in en rond het gebied van het omgevingsplan. Ten aanzien van de beoogde transformatie doen zich geen omstandigheden voor die op voorhand aannemelijk maken dat die transformatie niet kan worden uitgevoerd.

Om de beoogde transformatie tot stand te kunnen brengen, zijn naast de diverse bouwplannen ook een aantal gebiedsgerichte investeringen noodzakelijk en/of gewenst. Hieronder vallen onder meer de ophoging van de Rijnhavenbrug, het wegnemen van (milieukundige) belemmeringen en aanpassingen in het openbaar gebied. De kosten van deze gebiedsgerichte investeringen zullen voor een deel moeten worden bekostigd uit de (her)ontwikkelingen in het gebied. Het deel dat niet toerekenbaar c.q. verhaalbaar is, zal door de gemeente worden gedekt vanuit de vanuit het rijk verkregen subsidies en/of de algemene middelen van de gemeente.

Alle vergunning plichtige (her)ontwikkelingen binnen het gebied Rijnhaven-Oost delen, naast hun bijdragen in de directe kosten, mee in de kosten voor de gebiedsgerichte investeringen. De bijdrage voor de gebiedsgerichte investeringen wordt bepaald op basis van een bedrag per vierkante meter bruto vloeroppervlak (m² bvo) en wordt, indien nodig, jaarlijks herzien. Deze herziening heeft geen invloed op de op het moment van herziening reeds gemaakte, contractuele afspraken met marktpartijen.

Havenfront

Voor het deelgebied Havenfront geldt dat de gemeente Alphen aan den Rijn samen met marktpartijen BPD en Vink Bouw de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van (de eerste fase van) Havenfront heeft onderzocht. Voor het vervolg van de realisatie is de gemeente voornemens om met deze partijen een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan. De gemeente is voornemens om binnen vijf jaar een aanvang te maken met de (bouw)werkzaamheden. De inzet van de gemeente is er daarom op gericht om de gronden van genoemde bedrijven op kortst mogelijke termijn te verwerven. Er wordt getracht deze gronden minnelijk te verwerven. Omdat het kunnen beschikken over deze locaties en het wegnemen van de hindercontouren van groot belang is voor het ontwikkelen van het deelgebied Havenfront en het mogelijk maken van woningbouw in een groot deel van het resterende plangebied, zal de gemeente in het uiterste geval dat niet op een minnelijke manier tot overeenstemming wordt gekomen met deze bedrijven, overgaan tot onteigening. Vanwege de uitgebreide doorlooptijd van een onteigeningsprocedure en het tijdig kunnen beschikken over de benodigde gronden zijn daarom parallel aan het minnelijke traject ook de voorbereidingen voor deze procedure al gestart

De beoogde transformatie zal voor het grootste deel van het exploitatiegebied door middel van actief grondbeleid tot stand komen. De gemeenteraad heeft hiervoor een grondexploitatie vastgesteld. Het resterend deel komt via facilitair grondbeleid tot ontwikkeling en is vastgelegd in een facilitaire exploitatie. Aangezien de grondexploitatie een financieel tekort kent, is bij het Rijk een subsidieaanvraag ter grootte van € 5.000.000,- in het kader van de woningbouwimpuls ingediend. Deze subsidie is verstrekt. Daarnaast heeft ook de provincie een financiële bijdrage ter grootte van € 950.000,- toegezegd. Het resterende tekort wordt gedekt door de gemeente.

Uitstellen grondexploitatieplicht

Op basis van artikel 7.c lid 10 van het Besluit Crisis- en herstelwet maakt de gemeente gebruik van de mogelijkheid om de exploitatieplanplicht voor het bestemmingplan Rijnhaven-Oost uit te stellen tot moment van omgevingsvergunning. Dit betekent dat indien er op het moment van aanvraag omgevingsvergunning geen anterieure overeenkomst is gesloten met de betreffende grondeigenaar, het college van B&W kan overgaan tot het vaststellen van een exploitatieplan. Uitgangspunt blijft het sluiten van anterieure overeenkomsten. Daarbij is elke initiatiefnemer voor zijn eigen deelgebied verantwoordelijk voor het indienen van een economisch uitvoerbaar bouwplan binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan is het plan als voorontwerp toegezonden aan de provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap Rijnland, de VRHM, enkele buurgemeenten en een aantal netbeheerders. Alleen door de provincie zijn enkele inhoudelijke opmerkingen gegeven. Na afstemming met de provincie zijn de teksten t.a.v. de compensatie bedrijventerrein en volumineuze detailhandel aangepast.

Daarnaast is de gemeente in gesprek met de bedrijven binnen het deelgebied Havenfront en zijn inwoners en bedrijven geïnformeerd over de integrale herziening middels een Factsheet. Enkele belanghebbenden hebben gereageerd op de Factsheet. Hun vragen en reacties worden beantwoord, maar hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens conform de wettelijke procedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is in de mogelijkheid gesteld een zienswijze in te dienen op het bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota Zienswijzen. Verwezen wordt naar bijlage 10.

