



## **Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg**

naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Hoogewaard”, Koudekerk aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn  
Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Versie: 24 oktober 2017

# 1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING

---

## 1.1 Aanleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard in Koudekerk aan den Rijn heeft eind 2013 voor inspraak ter visie gelegen. Voorts is vooroverleg gehouden met een aantal adviesinstanties. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste opgaven zijn:

- de herstructurering van het bedrijventerrein;
- de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Uitgangspunt is dat de gemeente de industriële ontwikkelingen met een hoge milieucategorie (met bijbehorende werkgelegenheid) wil blijven faciliteren gericht op een kwalitatieve impuls in het gebied met een goede afstemming naar de woningbouw in het westelijk gelegen Rijnpark. Het bestemmingsplan vormt het ruimtelijk kader waarbinnen deze ambitie kan worden vormgegeven. Daarnaast voldoet de gemeente door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan aan haar actualisatieplicht.

De bestaande bedrijven krijgen de bestemming Bedrijventerrein. Op dit deel van het bedrijventerrein is het mogelijk de huidige bedrijvigheid voort te zetten met extra uitbreidingsmogelijkheden voor het bevorderen van efficiënt en intensief ruimtegebruik.

Het bestemmingsplan voorziet voorts in een toekomstige uitbreiding van het noordelijke gedeelte om het bedrijventerrein op een goede manier stedenbouwkundig af te ronden. Deze uitbreiding is onderdeel van de tweede fase en wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Over de uitwerking hiervan vindt overleg plaats met de Stichting Hoogewaard Bedrijvig. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast, nadat afspraken zijn gemaakt over de economische uitvoerbaarheid, waaronder kostenverhaal in verband met aanleg ontsluitingsweg, aanleg water- en groenpartijen, planschade en bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen.

## 1.2 Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 7 november 2013 tot en met woensdag 18 december 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 11 november 2013 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd in “De Ridderhof”, Arie Hogenespad 1, Koudekerk aan den Rijn. Het voorontwerpbestemmingsplan – met overige relevante stukken – is gedurende deze periode in PDF-format digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website [www.rijnwoude.nl](http://www.rijnwoude.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan – mondeling of schriftelijk – een inspraakreactie in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 5 inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn schriftelijk ingediend. In de voorliggende nota zijn deze reacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. In bijlage 1 is een adressenlijst opgenomen van insprekers.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

Alle inspraakreacties zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en juist geadresseerd. Alle inspraakreacties zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De 5 ingekomen inspraakreacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per inspraakreactie is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het voorontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd.

### **1.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. gemeente Alphen aan den Rijn;
4. gemeente Kaag en Braassem;
5. Kamer van Koophandel Den Haag;
6. N.V. Nederlandse Gasunie;
7. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
8. Regionale Brandweer Hollands Midden;
9. VWS Pipeline Control B.V.;
10. Oasen N.V.;
11. Eneco Netbeheer.

De instanties 1, 2, 6 en 8 hebben gereageerd. De instantie onder 1 heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. In verband met de fusie per 1 januari 2014 van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Boskoop en Rijnwoude is de reactie onder 3. niet verder inhoudelijk behandeld, omdat in de nieuwe organisatie hierover afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden. De overige vooroverlegreacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 3. De instanties onder 4, 5, 7, 9, 10 en 11 hebben niet gereageerd.

## Hoofdstuk 2 Beantwoording inspraakreacties

Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente	conclusie
1.	<b>F.G. de Graaf, Rijndijk 240, 2394 AN Hazerswoude-Rijndijk</b>		
	<p>Inspreker vraagt om de geplande ontsluitingsweg op het bedrijventerrein niet te situeren op haar in eigendom zijnde gronden tussen Reco en Latexfalt, omdat deze dan wordt aangetakt ter hoogte van de woning Hoogewaard 194 waar de zoon van inspreker nu woont.</p>	<p>De situering van de nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Hoogewaard vindt in het oostelijke gedeelte van het plangebied plaats, zoals weergegeven op de in afbeelding 2.4 van de plantoelichting aangegeven kaart. Dit betekent dat de weg niet op gronden van inspreker wordt aangelegd. Hiermee worden inschijnende koplampen van verkeer voor de aan de Hoogewaard gelegen woningen vermeden.</p>	<p>De plantoelichting wordt op dit onderdeel uitgebreid met een passage waarin wordt beschreven dat de aantakking van de ontsluitingsweg op de Hoogewaard niet plaatsvindt dat hierbij rekening wordt gehouden met de bestaande woningen aan de Hoogewaard. Voor het overige geeft deze inspraakreactie geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.	<b>Dorrepaal Beheer B.V., Hoogewaard 151, 2396 AN Koudekerk aan den Rijn</b>		
a.	<p>Inspreker geeft in overweging om één integraal bestemmingsplan op te stellen voor de gehele Hoogewaard, zodat versnippering van (deel-) belangen wordt voorkomen en ontwikkelingen integraal kunnen worden afgewogen.</p>	<p>Er is gekozen voor het opstellen van twee bestemmingsplannen, omdat woningbouw enerzijds en de herstructurering van het industriegebied anderzijds elk zijn eigen dynamiek en tijdpad hebben. Over de woningbouwontwikkeling zijn voorts afspraken gemaakt met de marktpartij. Zoals bekend is het bestemmingsplan Rijnpark inmiddels op 15 december 2016</p>	<p>Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		<p>vastgesteld.</p> <p>Dat neemt niet weg dat beide ontwikkelingen integraal worden afgewogen, waarbij eerder opgestelde beleidsstukken als basis dienen.</p>	
b.	<p>Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de in eigendom zijnde gronden van inspreker in en naast het plangebied een bedrijfsbestemming bij recht krijgt zonder wijzigingsbevoegdheid. De bedoeling hiervan is dat de huidige caravanstalling aan de Hoogwaard 151 in de toekomst kan worden verplaatst ten behoeve van woningbouw.</p> <p>De suggestie wordt gedaan om de bestemming 'Agrarisch' volledig te wijzigen in de bestemming bedrijven voor bedrijven in de milieucategorie 2, zodat een vloeiende overgang ontstaat tussen het bedrijventerrein naar woningbouw.</p>	<p>Het voorstel van inspreker om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van een uitbreiding van het bedrijventerrein met categorie 2 bedrijven staan wij niet voor, omdat een dergelijke uitbreiding inbreuk maakt op het stedenbouwkundig plan voor de Hoogwaard.</p> <p>Hoewel wij sympathie hebben voor het verzoek van inspreker om de in zijn eigendom zijnde gronden te bestemmen voor bedrijfsdoeleinden om een verplaatsing van zijn bedrijf mogelijk te maken ten behoeve van woningbouw op de locatie Hoogwaard 151, stellen wij ons om diezelfde redenen terughoudend op.</p> <p>Dat neemt niet weg dat wij bereid zijn in overleg te treden met inspreker om de mogelijkheden te verkennen om een bedrijfsverplaatsing van het caravanbedrijf planologisch te faciliteren ten behoeve van toekomstige woningbouw in Rijnpark. (met briefschrijver vinden inmiddels verkennende gesprekken plaats).</p>	<p>Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		Op dit moment bestaat onvoldoende duidelijkheid over de haalbaarheid van deze bedrijfsverplaatsing. Onderzoek is nodig om de planologische, financiële maatschappelijke haalbaarheid c.a. aan te tonen. Hierover zullen eerst afspraken moeten worden gemaakt, voordat wij een bestemmingsplan hierop aanpassen.	
3.	<b>A.M. de Vogel–Hogenes, Hoogewaard 210, 2396 AR Koudekerk aan den Rijn</b>		
a.	Gevraagd wordt naar een verduidelijking van de bestemmingen industrie en wonen.	<p>Het bedrijventerrein behoudt de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bestaande woningen krijgen de bestemming 'Wonen'. De gebruikelijke bouw- en gebruiksregels zijn van toepassing, zodat de eigenaren/ bewoners niet worden beperkt in hun rechten.</p> <p>Om een transformatie naar bedrijfsdoeleinden niet onmogelijk te maken is voor woningen binnen het gezondeerde industrieterrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar bedrijventerrein na het doorlopen van een planologische procedure. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer tussen een eigenaar van een woning en een koper overeenstemming is over verkoop c.q. de eigenaar zelf een bedrijfsbestemming wil realiseren.</p>	De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b.	Gevraagd wordt het bestemmingsplan aan te passen wanneer bouw- en gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de woning Hoogewaard 210.	De woning Hoogewaard 210 heeft de bestemming Wonen. Zoals hiervoor onder 3a. gesteld, zijn er geen beperkingen in de planologische bouw- en gebruiksregels.	De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	In het voorontwerpbestemmingsplan is bepaald dat op 13 meter van de woningen (aan de overzijde van de Hoogewaard) bedrijfsbebouwing mogelijk is tot 20 meter hoogte. Gevraagd wordt een meer gematigde opbouw in de bouwhoogte op te nemen tussen de woningen en het noordelijk gelegen bedrijventerrein.	<p>Voor het bepalen van de bouwhoogte is een belangenafweging gemaakt tussen een hogere bouwhoogte in het kader van intensief ruimtegebruik en een passende bouwhoogte in relatie tot de omgeving. Aan de oost- en noordzijde is een zone van 50 meter gekozen voor een maximale bouwhoogte van 12 meter in verband met een landschappelijke overgang tot de woningen aan de Landlustweg en de Lagewaard. De maximale bouwhoogte in het overige gebied is, mede in verband met watergebonden bedrijvigheid langs de Oude Rijn, bepaald op 20 meter.</p> <p>Hoewel vanuit planologische overwegingen een bouwhoogte van 20 meter acceptabel is zijn wij met inspreker van mening dat ter hoogte van de woningen aan de oost-, west- en noordzijde ook een overgang in bouwhoogte meer passend is. Om voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden wordt een afwijkingsregeling opgenomen, zodat in voorkomend geval</p>	<p>Aanpassing verbeelding: Binnen een straal van 30 meter, gemeten vanaf de bestemming 'Verkeer', wordt een maatvoering opgenomen met een bouwhoogte van 12 meter.</p> <p>Aanpassing regels: In artikel 5.3 (Afwijken van de bouwregels) wordt een afwijking opgenomen dat onder voorwaarden van stedenbouwkundige aard een hogere bouwhoogte mogelijk is tot maximaal 20 meter.</p>



		onder voorwaarden een hogere bouwhoogte tot 20 meter toelaatbaar is. De plankkaart en regels worden hierop aangepast.	
4.	<b>A. de Regt en G.R. van Randeraat, Lagewaard 75, 2396 AZ Koudekerk aan den Rijn</b>		
a.	Briefschrijvers verzoeken de groene afscherming naar de polder en de 'groene scheg' en het zicht vanaf de Lagewaard eerst aan te leggen, voordat fase 2 van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd.	In de noord- en ooststrand van het bedrijventerrein wordt een uitbreiding van het industriegebied mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Aan de buitenrand is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een groengordel rondom het bedrijventerrein mogelijk te maken. Momenteel heeft het gebied nog een agrarische bestemming. Een uitbreiding van het bedrijventerrein is eerst mogelijk, nadat o.a. watercompensatie voldoende is geregeld. Met insprekers zijn wij van mening dat naast het water ook het groen tijdig wordt aangelegd, voordat uitbreiding van het bedrijventerrein plaatsvindt. Bij uitwerking van de plannen zullen wij hiermee rekening houden. De toelichting en regels worden op dit onderdeel aangescherpt.	In paragraaf 2.4.1 (fasen) wordt een passage opgenomen dat afzoming van de tweede fase van het bedrijventerrein met een nieuwe groenzone dient te zijn gerealiseerd, voordat een aanvang wordt genomen met de uitbreiding van het bedrijventerrein. In de regels (artikel 3.5, lid 1) wordt dit geborgd.
b.	In de toelichting (paragraaf 2.4.2, Groene buffer en water) is opgenomen dat de groene buffer uit een sloot met opgaande	Het aan te leggen groen heeft meerdere functies, zoals fysieke scheiding tussen de landelijke omgeving enerzijds en de	Artikel 3.5, lid 2 van de regels (bestemming Agrarisch) wordt zodanig aangepast, dat een voorwaarde wordt

	<p>bepanting bestaat op een grondlichaam. Er is geen hoogte opgenomen van dit grondlichaam. Gevraagd wordt dit grondlichaam tenminste 2,5 meter hoog te maken ten opzichte van het peil van de toekomstige weg.</p>	<p>opkomende industrie anderzijds en recreatieve functie. Door bepanting op het grondlichaam aan te brengen wordt het directe zicht enigszins ontnomen op de ontsluitingsweg en bedrijventerrein. Hiermee wordt het gebied op een landschappelijke manier ingepast.</p> <p>Zoals in de plantoelichting is aangegeven, wordt het grondlichaam verhoogd aangelegd. Hierbij wordt gedacht aan een hoogte ten opzichte van maaiveld van minimaal 1 meter. Deze minimale hoogte zullen wij opnemen in de regels. Een hogere maat achten wij vanuit een goede ruimtelijke ordening niet nodig, omdat met aanplant van struiken en bomen het zelfde doel wordt bereikt, te weten het wegnemen van direct uitzicht op het bedrijventerrein c.q. de ontsluitingsweg.</p>	<p>opgenomen dat het grondlichaam van de groengordel minimaal 1 m hoog wordt ten opzichte van maaiveld van de aan te leggen ontsluitingsweg.</p>
c.	<p>Gevraagd wordt om in de groenzone en op het grondlichaam grote bomen te plaatsen zoals eiken, beuken en platanen. Tevens wordt verzocht om winterharde bepanting (groenblijvend) op te nemen.</p>	<p>De uitbreiding van het bedrijventerrein en aanleg van de groengordel is pas mogelijk, nadat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Alsdan zal ook een bepantingsplan worden gevraagd, welke onderdeel kan uitmaken van het wijzigingsplan.</p> <p>Het verzoek van inspreker zal hierbij dan worden betrokken.</p>	<p>De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
d.	<p>Gevraagd wordt in de toelichting een</p>	<p>Het bestemmingsplan is niet het instrument</p>	<p>In paragraaf 2.4.2 (randvoorwaarden) van</p>

	<p>passage op te nemen dat de maximum snelheid van de nieuwe ontsluitingsweg maximaal 50 km/ uur bedraagt.</p>	<p>dat regels kan opnemen over de maximum snelheid van wegen. Hiervoor is de wegenverkeerswetgeving van toepassing. De maximumsnelheid zal overigens wel 50 km/ uur worden. Wij zullen hierover een passage opnemen in paragraaf 2.4.2 (Randvoorwaarden), onderdeel ontsluiting van de plantoelichting.</p>	<p>de plantoelichting wordt onder het kopje 'Ontsluiting' een passage opgenomen dat de maximumsnelheid van de nieuwe ontsluitingsweg 50 km/ uur zal bedragen.</p>
5.	<p><b>Stichting Landschappelijk Lint Lagewaard Landlustweg, p/a Lagewaard 70, 2396 AX Koudekerk aan den Rijn</b></p>		
	<p>De Stichting Landschappelijk Lint Lagewaard Landlustweg onderkent de noodzaak het bedrijventerrein te moderniseren. Zij waardeert de mogelijkheid om mee te denken over de 'groene inpakking' van het bedrijventerrein en de onderkenning van het landschappelijk lint Lagewaard/ Landlustweg. De volgende kanttekeningen worden gemaakt:</p> <p>a. De visie gaat uit van een uitbreiding van het bedrijventerrein van 7 ha, terwijl nut en noodzaak nog niet is aangetoond.</p>	<p>Wij hechten aan burgerparticipatie bij de totstandkoming van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Wij nemen met genoeg kennis van de waardering over de gekozen aanpak van inspraak.</p> <p>De behoefte is eerder aangetoond in de Transformatievisie Oude Rijn Zone. De herstructurering en uitbreiding van het industrieterrein is voorts opgenomen in de Bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone-Rijnstreek 2008-2020 welke is vastgesteld door de Stuurgroep Oude Rijnzone. Voor dit bestemmingsplan is tevens de zogenaamde 'ladder van duurzame verstedelijking' gevolgd (zie paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting), waarmee nut en noodzaak in voldoende mate is aangetoond.</p>	<p>De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>b. De uitbreiding van de industrie is op zeer korte afstand gepland van bestaande woningen aan het lint Landlustweg/ Lagewaard.</p> <p>c. In de brief wordt tevens gerefereerd naar de aanleg van de Maximabrug en hierbij behorende ontsluitingsstructuur. Zichtlijnen worden hierdoor aan beide zijden van het landschappelijk en cultuurhistorische lint aangetast.</p>	<p>De dichtstbijzijnde afstand tussen het bestaande- en uit te breiden 'Bedrijventerrein' is minimaal 100 meter. Deze afstand vinden wij acceptabel, temeer daar de toegestane milieucategorie bedrijven is hierop afgestemd. Hierbij is rekening gehouden met de aan te houden afstanden op grond van de VNG handreiking 'Bedrijven – en milieuzonering' (2009). Voorts is sprake van een verbetering ten opzichte van de voormalige bedrijfsbebouwing van Agrifirm. Wij wijzen er tevens op dat uitvoerig onderzoek is gedaan naar de geluidsbelasting. Wij verwijzen hiervoor naar paragraaf 4.3 en 4.4 van de plantoelichting.</p> <p>Voor de Maximabrug is een afzonderlijk bestemmingplan vastgesteld. De Raad van State heeft op 12 februari 2014 de beroepen ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan is hiermee onherroepelijk van kracht geworden. De Maximabrug is begin 2017 in gebruik genomen. De opmerkingen hierover hebben wij daarom voor kennisgeving aangenomen.</p>	
--	---	--	--

## Hoofdstuk 3 Resultaten vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Nr.	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie gemeente	conclusie
1.	<b>Provincie Zuid-Holland</b>		
	Het voorontwerpbestemmingsplan is conform het provinciale beoordelingskader zoals dat is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening ruimte.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De vooroverlegreactie zelf geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt wel verwezen naar het actuele provinciale beleid.
2.	<b>Hoogheemraadschap van Rijnland</b>		
a.	De toekomstige waterhuishoudkundige situatie is onvoldoende beschreven.	Er heeft telefonische afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft ermee ingestemd dat de wateraspecten in de plantoelichting op hoofdlijnen worden beschreven. De reden hiervoor is dat de ontwikkeling niet is vastgelegd in een concreet stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan is daarom flexibel van opzet, waarbij afhankelijk van de vraag uit de markt nog keuzes kunnen worden gemaakt in de situering van de kavels, de ontsluiting, het groen en het water. Daarnaast wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein en de daarbij behorende toename aan verhard	De plantoelichting (paragraaf 4.8) is op dit onderdeel verduidelijkt.

		terrein alleen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Bij daadwerkelijke herstructurering en uitbreiding van het bedrijventerrein zullen de waterhuishoudkundige aspecten worden uitgewerkt en worden afgestemd met het Hoogheemraadschap en het vergunningstraject worden doorlopen. De watercompensatie is als voorwaarde opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid en onder specifieke vorm van bedrijventerrein uitgesloten – gebouwen.	
b.	Verzuimd is te vermelden dat compensatie voor dempingen en toename aan verharding vooraf moet worden gecompenseerd.	De plantoelichting is hierop aangepast.	De plantoelichting is op dit onderdeel aangepast.
c.	Verzocht wordt goede nota te nemen van de regionale waterkering in het plangebied.	De regionale waterkering is als dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Het uitvoeren van werken of werkzaamheden is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning. De belangen zijn derhalve voldoende geborgd.	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	Verzocht wordt bij de verdere planontwikkeling duidelijk aan te geven hoe de toename verharding per ontwikkeling en voor het plangebied wordt	In de plantoelichting is hierover het volgende opgenomen. De toename van verharding in fase 1 is circa 4,3 ha. Dit betekent circa 6.500 m <sup>2</sup> te	In het ontwerpbestemmingsplan wordt een passage opgenomen dat een waterhuishoudkundig inrichtingsplan en een rioleringsplan zal worden opgesteld

	<p>gecompenseerd. Aandacht wordt gevraagd voor de eisen die worden gesteld aan primaire oppervlaktewateren. Het hoogheemraadschap wil graag adviseren bij het op te stellen rioleringsplan.</p>	<p>realiseren oppervlaktewater. Daarnaast wordt circa 1.600 m<sup>2</sup> water gedempt, dat voor 100% wordt gecompenseerd (totaal 8.100 m<sup>2</sup>). De toename verharding in fase 2 is circa 3,1 ha. Dit betekent circa 4.600 m<sup>2</sup> te realiseren oppervlaktewater. Daarnaast wordt circa 2.500 m<sup>2</sup> water gedempt, dat voor 100% wordt gecompenseerd (totaal 7.100 m<sup>2</sup>). De watercompensatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt als voorwaarde opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. De eisen voor nieuwe primaire oppervlaktewateren worden meegenomen in het op te stellen waterhuishoudkundig inrichtingsplan. Over het op te stellen rioleringsplan zullen wij tijdig in overleg treden met het hoogheemraadschap. Deze plannen zijn overigens pas aan de orde wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Hierin zal tevens worden ingegaan op de door het hoogheemraadschap gemaakte opmerkingen, zoals type riolering etc. Zie verder ook de beantwoording onder 2 sub a.</p>	<p>wanneer gebruik wordt gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid tot uitbreiding van het industrieterrein. Het hoogheemraadschap zal hierbij tijdig worden betrokken. Hiermee wordt aan de opmerking tegemoet gekomen.</p>
	<p>In het plangebied ligt een afvalwatertransportleiding naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Alphen Kerk</p>	<p>Volgens informatie van het hoogheemraadschap betreft het hoofdpersleiding met een doorsnede van 355</p>	<p>Aan de vooroverlegreactie is tegemoet gekomen door het opnemen van de afvalwatertransportleiding op de</p>

	en Zanen. Deze is niet opgenomen in het plan.	mm vanuit de kern Koudekerk aan den Rijn. Deze ligt in de Kerklaan-Weidedreef-Hoogewaard. De leiding wordt alsnog door middel van een dubbelbestemming opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.	verbeelding en in regels (dubbelbestemming met een hinderzone van 2,5 meter)
<b>6.</b>	<b>Gasunie</b>		
	In artikel 12 'Leiding - Gas' ontbreekt een vergunningstelsel met verbodsbepalingen voor werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden binnen de belemmeringenstrook. Gevraagd wordt hiervoor een vergunningstelsel op te nemen.	In de regels wordt een lid toegevoegd, waarin een verbod is opgenomen om werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder het hebben van een omgevingsvergunning.	In artikel 13 wordt een vierde lid toegevoegd, waarin de noodzaak tot het hebben van een omgevingsvergunning is opgenomen.
<b>8.</b>	<b>Brandweer Hollands Midden</b>		
a.	De veiligheidsregio Hollands Midden conformeert zich aan het beschreven groepsrisico in het voorontwerpbestemmingsplan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Ten behoeve van adequate hulpverlening worden ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening minstens twee en bij voorkeur drie toegangswegen aanwezig te zijn. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van 4,2 meter.	Bij uitwerking van de plannen voor aanleg van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg op het bedrijventerrein zal rekening worden gehouden met de door de brandweer gestelde brandveiligheidseisen.	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



	<p>Specifiek voor dit plangebied betekent dit dat de huidige situatie in orde is. Voor het nieuw te ontwikkelen noordelijk deel zal de bereikbaarheid en bluswatervoorziening te zijner tijd opnieuw moeten worden beoordeeld.</p>	<p>Om uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierover zal in een vroegtijdig stadium vooroverleg plaatsvinden wanneer gebruik wordt gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.</p>	
c.	<p>Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorzieningen binnen 40 meter vanaf de brandweeringang dient te zijn. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.</p>	<p>Het bieden van bluswatervoorzieningen is geen onderdeel dat via het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Bij uitwerking van plannen zal rekening worden gehouden met de door de brandweer geformuleerde bluswatervoorzieningen.</p>	<p>De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

## Hoofdstuk 4 Ambtshalve aanpassingen

Nr.	Samenvatting	Voorstel aanpassing	conclusie
	<b>Algemeen</b>		
	Als gevolg van voortschrijdend inzicht, een aantal gewijzigde beleidsdocumenten en enkele omissies is een aantal ondergeschikte tekstaanpassingen doorgevoerd in toelichting en regels, welke geen consequenties hebben op het vast te stellen bestemmingsplan.		
	<b>Bodem</b>		
	Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is een historisch vooronderzoek uitgevoerd.	De resultaten van het bodemonderzoek zijn verwerkt in de plantoelichting.	De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.7 van de plantoelichting.
	<b>Archeologie</b>		
	In het voorontwerp was opgenomen dat aanvullend onderzoek in verband met de uitbreiding van het bedrijventerrein nodig was. Een aanvullend archeologisch onderzoek is echter niet langer nodig.	De archeologische situatie is globaal in beeld gebracht door de Omgevingsdienst Midden-Holland. Een aanvullend archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, omdat het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' bevat.	De conclusie in paragraaf 4.10.3 is conform het advies van ODMH aangepast.

	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>		
		De tekst is op enkele onderdelen aangepast.	Hoofdstuk 6 (economische uitvoerbaarheid) is geactualiseerd.

## **Bijlage 1    Inspraakreacties**

1. F.G. de Graaff, Rijndijk 240, 2394 AN Hazerswoude-Rijndijk
2. Dorrepaal Beheer B.V., Hoogewaard 151, 2396, AN Koudekerk aan den Rijn
3. A.M. de Vogel-Hogenes, Hoogewaard 210, 2396 AR Koudekerk aan den Rijn
4. A. de Regt en G.R. van Randerat, Lagewaard 75, 2396 AZ Koudekerk aan den Rijn
5. Stichting Landschappelijk Lint Lagewaard Landlustweg, p/a Lagewaard 70, 2396 AX Koudekerk aan den Rijn