



# Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Rijnpark”, Koudekerk aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn  
Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Versie: 11 oktober 2016

# 1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING

---

## 1.1 Aanleiding

Het gebied langs de Oude Rijn is een transformatiezone in Het Groene Hart tussen Leiden en Bodegraven. In deze zone worden nieuwe woon- en werkgebieden ontwikkeld, bestaande bedrijfslocaties geherstructureerd en de water- en natuurkwaliteiten versterkt. Daarnaast is er aandacht voor de verbetering van de bereikbaarheid van het gebied. In een samenwerkingsovereenkomst tussen betrokken gemeenten, het hoogheemraadschap, de provincie en het voormalige ministerie van VROM (nu: ministerie van Infrastructuur en Milieu) zijn acht clusters gedefinieerd met daarin meerdere projecten. Voor de verschillende clusters van de Oude Rijnzone zijn deelgebiedsvisies vastgesteld. Eén van de deelgebiedsvisies ziet toe op de ontwikkeling van een nieuw woongebied ten oosten van Koudekerk aan den Rijn. Hiermee wordt invulling gegeven aan cluster vijf, 'wonen werken en bereikbaarheid'. Om daadwerkelijk over te kunnen gaan tot realisatie, dienen de plannen uit de deelgebiedsvisies concreet te worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Uitgangspunt voor de gemeente Alphen aan den Rijn daarbij is dat de gemeente industriële ontwikkelingen (met bijbehorende werkgelegenheid) wil blijven faciliteren en tegelijkertijd woningbouw mogelijk wil maken. Dit voorliggende bestemmingsplan Rijnpark vormt het ruimtelijk kader waarbinnen deze ambitie kan worden vormgegeven.

## 1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 28 januari 2016 tot en met woensdag 9 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 16 februari 2016 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd in de Slotzaal van de Ridderhof, Arie Hogenespad 1 in Koudekerk aan den Rijn. Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is gedurende deze periode in PDF-format digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website [www.alphenaandenrijn.nl](http://www.alphenaandenrijn.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan – mondeling of schriftelijk – een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 16 zienswijzen ontvangen. De reacties zijn schriftelijk ingediend. In de voorliggende nota zijn deze reacties naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. In bijlage 1 is een adressenlijst opgenomen van de ingekomen zienswijzen.

### *Vertraging afhandeling zienswijzen*

Bij besluit van 11 juni 2015 hebben burgemeester en wethouders ingevolge artikel 8.24 van de Wet milieubeheer een aantal geurvoorschriften gewijzigd, verbonden aan de bij besluit van 18 april 2007 van de aan Latexfalt B.V. verleende revisievergunning voor haar inrichting voor het vervaardigen van producten voor vloeren, daken, wegenbouw en industrie, gelegen op het perceel Hoogewaard 183 in Koudekerk aan den Rijn. Tegen dit besluit is een beroepschrift ingediend. In verband hiermede is de afhandeling van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan aangehouden, totdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak zou hebben gedaan, zodat de gevolgen kunnen worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Inmiddels heeft de Afdeling op 22 juni 2016 een besluit genomen op het beroepschrift. De uitspraak is verwerkt in de beantwoording van deze nota en het (vast te stellen) bestemmingsplan.

### Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

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

### Ten aanzien van de inhoud:

De 16 ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd.

## Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

### 2.1 Algemene thema's met reactie

Bij een aantal ingekomen zienswijzen komen enkele thema's meerdere malen terug. Zij hebben te maken met de uitgangspunten die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen en/of met de effecten op de omgeving. Het betreft milieusituatie Latexfalt, stedenbouwkundige opzet, woningbouwprogramma/ Ladder voor duurzame verstedelijking en verkeersontsluiting. Eerst wordt thematisch een algemene reactie op deze zienswijzen gegeven. Vervolgens wordt afzonderlijk op de individuele zienswijzen ingegaan. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het plan wordt gewijzigd.

#### 2.1.1 Milieusituatie Latexfalt en overige bedrijven in relatie tot woonbebouwing

Een aantal reacties, namens bedrijven in en rond het plangebied, gaat over het woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners en over de gevolgen voor omliggende bedrijven.

##### *a. Locatiekeuze*

De locatie voor Rijnpark vloeit voort uit eerdere afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Oude Rijnzone. Omdat deze locatiekeuze bepalend is voor alle andere discussies, worden de redenen hier nogmaals kort samengevat. De volledige motivering is te vinden in de hoofdstukken 3 (plan Koudekerk Oost) en 4 (Beleidskader) van de toelichting.

De keuze voor woningbouw op het voormalige BosBeton terrein komt voort uit het vrijkomen van dit terrein in combinatie met de wens van bewoners van Koudekerk aan den Rijn voor woningbouw en beleid en regelgeving van Rijk en provincie. Vanuit een oogpunt van duurzame stedenbouw wordt hergebruik van leegstaande terreinen voorgestaan, voordat wordt overgegaan tot nieuwe uitleglocaties. De reden voor dit beleid is een efficiënt ruimtegebruik. Dit is onder andere verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening waarin vanaf 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Deze regelgeving leidt er toe dat er vaker woningen gebouwd worden op herstructurerings- en transformatiegebieden, zoals voormalige bedrijfsterreinen. Pas als dat niet mogelijk blijkt, kan worden overgegaan tot nieuwe uitleg elders. Uit het onderzoek dat gedaan is ter voorbereiding van dit bestemmingsplan blijkt dat woningbouw op de locatie Rijnpark mogelijk is. Het is dan ook niet nodig om nieuwe uitleglocaties te onderzoeken.

***b. Invloed op omliggende bedrijven***

Volgens een aantal reacties zou er onvoldoende rekening gehouden zijn met de invloed van woningbouw op de bedrijfsvoering van Latexfalt en andere bedrijven. Hieronder wordt ingegaan op opmerkingen die in meerdere zienswijzen naar voren komen. Opmerkingen die slechts in één zienswijze voorkomen, worden behandeld bij 2.2 'Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie'.

Allereerst willen wij duidelijk maken dat het recht van bedrijven om hinder te veroorzaken in de omgeving – de 'milieuruimte' – door de overheid aangepast kan worden wanneer daartoe aanleiding is. Die aanleiding kan onder andere liggen in het beschikbaar komen van nieuwe technieken die minder hinder veroorzaken, of in de maatschappelijke behoefte om de ruimte anders te gebruiken. De overheid kan, in het belang van een goede ruimtelijke ordening, nieuwe, gevoelige, functies toestaan in de omgeving van bedrijven en daarbij de milieuruimte van bedrijven inperken. Deze inperking mag de belangen van bedrijven niet onevenredig aantasten. Hieronder wordt, net als in de toelichting van het bestemmingsplan, uitgelegd waarom aanpassing van de milieuruimte niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van omliggende bedrijven.

*Invloed op geluidruimte bedrijven op gezondeer industrieterrein*

De woningen in Rijnpark komen te liggen binnen de geluidzone van het gezondeerde industrieterrein Oude Rijn. Daarom is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van alle kavels op het industrieterrein en van de woningen (zie hiervoor bijlage 5 van de toelichting, waarin het akoestisch onderzoek industrielawaai is opgenomen). Daarbij is ook al rekening gehouden met de geluidemissie van kavels die (nog) zullen worden uitgegeven in het kader van de herstructurering van het bedrijventerrein Hoogewaard. In het facetbestemmingsplan Oude Rijn wordt voor die kavels geluidruimte gereserveerd.

Zoals aangegeven in paragraaf 5.3 van de toelichting blijft de geluidbelasting op Rijnpark door industrielawaai, ook met herstructurering van Hoogewaard, beperkt tot 52 dB(A). Wij hebben voor alle woningen in Rijnpark een hogere waarde van 55 dB(A) vastgesteld vanwege industrielawaai, waardoor er nog 3 dB(A) geluidruimte over is. Dat past binnen de afwegingsruimte die het college heeft op grond van de Wet geluidhinder.

*Invloed op milieucategorieën*

Woningbouw in Rijnpark heeft alleen gevolgen voor de algemeen toegestane milieucategorie van het perceel van Latexfalt. In verband hiermede is het bedrijf van een maatbestemming voorziening op de verbeelding en in de regels. Na bedrijfsbeëindiging kunnen zich hier alleen bedrijven vestigen tot en met maximaal milieucategorie 3.2 of een ander bedrijf dat past binnen de maatbestemming. Volledigheidshalve merken wij op dat ook zonder de komst van Rijnpark het bedrijf Latexfalt specifiek zou worden bestemd in verband met de reeds bestaande woningen in de

kern Koudekerk aan den Rijn. Met inachtneming hiervan zijn wij van mening dat met de belangen van Latexfalt in voldoende mate rekening wordt gehouden. Voor een meer gedetailleerde reactie verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 2.

#### *Geurhinder Latexfalt*

De gemeenteraad heeft een bepaalde afwegingsruimte bij het bepalen van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot hinder door bedrijven zijn twee belangen aan de orde:

- het woon- en leefklimaat
- de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf

#### ad. Woon- en leefklimaat

Vanuit bedrijven en milieuzonering dient rekening te worden gehouden met een aantal omgevingsfactoren, zoals geluid, geur, stof en gevaar. Voor geluidhinder bestaat een wettelijke normstelling. Voor nieuwe woningen die in de geluidszone van een gezonde industrieterrein worden gebouwd, zoals de woningen in Rijnpark, laat de Wet geluidhinder (Wgh) een door de gezamenlijke inrichtingen op het terrein veroorzaakte geluidsbelasting van 55 dB(A) toe (artikel 45 Wgh). Beoordeeld volgens de methode Miedema is bij een geluidsbelasting tussen de 49 en de 54 dB(A) de milieukwaliteitsmaat voor geluid “redelijk”. Omdat de wetgever nieuwbouw toelaat en het geluidsklimaat “redelijk” is acht de raad deze locatieontwikkeling toelaatbaar.

Een ander aspect is geur in verband met de aanwezigheid van het bedrijf Latexfalt. Hierover kan het volgende worden opgemerkt

Voor geurhinder is geen wettelijke normstelling. De gemeenteraad kan hiervoor zelf een kader vaststellen. De raad heeft dit gedaan door op 26 november 2015 de Beleidsnota Geurhinder Alphen aan den Rijn vast te stellen. In die nota heeft de raad geconstateerd dat een goed woon- en leefklimaat niet altijd haalbaar is. De Beleidsnota bevat criteria wanneer een redelijk tot matig woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Alleen een slecht woon- en leefklimaat is op voorhand onaanvaardbaar voor de raad. Dat is bij deze locatieontwikkeling niet aan de orde. In paragraaf 5.5 van de plantoelichting is dat nader toegelicht.

Bij de beoordeling van geurhinder in Rijnpark is uitgegaan van de milieuvergunning die op 11 juni 2015 aan Latexfalt is verleend. Het beroep tegen deze vergunning is op 22 juni 2016 ongegrond verklaard. Daarmee is deze vergunning onherroepelijk geworden. Rijnpark voldoet aan de criteria uit de Beleidsnota Geurhinder, zoals verwoord in paragraaf 5.5 van de toelichting op het bestemmingsplan.

#### ad. Bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf

De bedrijfsvoering van Latexfalt wordt niet belemmerd door de bouw van woningen in Rijnpark. Ten eerste heeft het bedrijf met de milieuvergunning van 11 juni 2015 toestemming gekregen om de huidige bedrijfsvoering voort te zetten. Ten tweede blijkt uit de nog lopende

aanvraag voor uitbreiding van de productie-uren dat de uitbreiding van het aantal productie-uren in principe niet leidt tot uitbreiding van de geurcontour. Klachten zijn overigens nooit uit te sluiten. In voorkomend geval zullen deze worden beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden-Holland, waarbij naleving van de geldende milieuvergunning als toetsingskader zal worden gehanteerd. Zoals Latexfalt zelf aangeeft zullen klachten niet tot een wijziging van de bedrijfsvoering van Latexfalt leiden. De huidige bedrijfsvoering is immers vergund.

#### *Caravanstalling Dorrepaal*

De woningen in Rijnpark komen te liggen op een afstand van 7-25 meter vanaf een caravan- en botenstalling. Zoals in de toelichting is uitgelegd, staat een caravanstalling niet in de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009). Het enige dat er op lijkt is een parkeergarage, die een richtafstand van 30 meter heeft. De intensiteit van gebruik is echter veel lager dan bij een parkeergarage. Daarom is gekozen om niet uit te gaan van de richtafstanden, maar om onderzoek te doen naar de daadwerkelijke hinder van het bedrijf voor omwonenden. Geluid is het maatgevende aspect.

Uit het akoestisch onderzoek door Ardea (bijlage 6 bij de toelichting) blijkt dat het bedrijf na woningbouw ruim kan voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit zolang zij de best beschikbare technieken toepast. Het gaat om het gebruiken van modern materieel en het dichthouden van ramen en deuren bij lawaaiige activiteiten. Het als onderdeel van de zienswijze van Dorrepaal ingediende geluidsrapport van Versus geeft volgens de Omgevingsdienst Midden-Holland een flinke overschatting van de geluidsniveaus die de caravan- en botenstalling veroorzaakt. De geluidsniveaus die bij toepassing van de Best Beschikbare Technieken (BBT) optreden bij de woningen van Rijnpark worden in een maatwerkvoorschrift opgenomen. Aan deze maatwerkvoorschriften kan blijkens het rapport nu al worden voldaan zonder dat de bedrijfsvoering van het bedrijf wordt beperkt. In verband hiermede zal de procedure voor het opleggen van maatwerkvoorschriften binnenkort wordt gestart. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan hierop moet wachten, is in artikel 11.2.2 en 13.2.2 van de regels bepaald dat de bouw van woningen pas mogelijk is, nadat deze voorschriften zijn vastgesteld en zijn gerealiseerd.

#### ***c. Overige milieu-gerelateerde zienswijzen***

##### *Afweging groepsrisico rapport gasleiding A-515*

In enkele reacties worden vragen gesteld over de afweging met betrekking tot het groepsrisico. Het groepsrisico (aantal potentiële slachtoffers in verhouding tot de kans op een ongeval) bedraagt in de bestaande situatie slechts 0,11 keer de oriënterende waarde (de wettelijke indicatieve voorkeurswaarde) en verandert door de ontwikkeling van Rijnpark nauwelijks. Volgens het gemeentelijk beleid is een groepsrisico tussen 0,1 en 1 keer de oriënterende waarde aanvaardbaar, mits de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en toegankelijkheid voor hulpdiensten op orde zijn. In het plangebied Rijnpark wordt aan deze voorwaarden voldaan, dit is in de voorbereiding van dit plan besproken met de Veiligheidsregio

(Brandweer Hollands Midden). Daarom vinden wij het groepsrisico aanvaardbaar. Verder is de Veiligheidsregio om advies gevraagd over het ontwerpbestemmingsplan. Onze reactie op dit advies is opgenomen bij zienswijze 16.

Het rapport (Rapport 'QRA A-515 in verband met bestemmingsplan Rijnpark, Koudekerk aan den Rijn', d.d. 1 oktober 2015, rapportnr. GCS.74106766-B, opgesteld door DNV-GL) is sinds oktober 2015 beschikbaar. De groepsrisicoverantwoording is op dit rapport gebaseerd. Het rapport is abusievelijk niet bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Bij vaststelling van het plan wordt het rapport alsnog toegevoegd.

### **2.1.2 Stedenbouwkundige opzet**

#### Stedenbouwkundig plan, onderdeel hoogbouw langs Oude Rijn

De toelichting op het stedenbouwkundig plan is naar aanleiding van enkele zienswijzen nader uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.2.1). Specifiek wordt hier nog ingegaan op de hoogbouw langs de Oude Rijn, waarover diverse vragen zijn gesteld.

Conform het eerder door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan worden vanuit stedenbouwkundige overwegingen twee appartementengebouwen met een maximum bouwhoogte van 16 m (4 bouwlagen) langs de oever van de Oude Rijn aanvaardbaar geacht. Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing merken wij het volgende op.

De zone langs de Oude Rijn tussen Leiden en Alphen aan den Rijn heeft een zeer gevarieerd karakter. Dit geldt ook voor de lintbebouwing aan weerszijden van de Rijn. Op sommige plekken is het lint langs de Oude Rijn agrarisch van opbouw met boerderijen en flinke doorzichten op de achterliggende polders. Op veel plaatsen is sprake van een langgerekt dorpslint met een relatief gesloten front. De doorzichten zijn in beperkte mate aanwezig. Op andere plekken heeft het lint een industrieel karakter en worden ook hogere gebouwen zoals silo's en pakhuizen aangetroffen. Veel van de oude bedrijvigheid is verdwenen en vaak is op deze plekken als herontwikkeling een woningbouwfunctie gekomen. Deze hebben soms een grondgebonden en soms een gestapelde bouw. Voorbeelden van gestapelde bouw langs de Rijnsoever zijn er onder andere in Leiderdorp, Zoeterwoude en in Hazerswoude-Rijndijk. Van belang is dat er voldoende doorzichten blijven. Daar wordt ter plaatse van Rijnpark voor gezorgd. De gestapelde bouw vormt ook een accent, zodat herkenbaar is dat achter het dijklint een grotere woonwijk zal liggen. Bij de uitwerking van het plan zal ook aandacht worden geschonken aan architectonische aspecten zoals een dakvorm die past bij de landelijke sfeer van de Oude Rijn op dit punt, waarbij er heel specifiek een overgang is van het kleinschalige maar wel vrij gesloten dorpslint van Koudekerk aan den Rijn naar de gevarieerde en meer grootschalige bebouwing van bedrijventerrein Hoogewaard. De kleinschalige bebouwing aan de overzijde van de Rijn ligt op meer dan 60 meter van de voorgevel van de beoogde hoogbouw. Door de huidige situatie van een braakliggend terrein met hekken is er nu ook geen sprake van een fraai landschappelijk doorzicht.



Om voldoende doorzichten te behouden dient tussen beide gebouwen een vrije afstand van minimaal 25 m te worden aangehouden voor groen en parkeren. Ook de lengte van de gebouwen wordt beperkt door hier een maximum maat voor op te nemen. In de regels wordt dit geborgd door in artikel 10.2.1 van de bestemming 'Wonen – 1' op te nemen dat de volgende bouwregels van toepassing zijn:

1. maximaal twee appartementengebouwen zijn toegestaan;
2. een vrije afstand tussen de twee appartementengebouwen wordt aangehouden van minimaal 25 m;
3. de lengte van een appartementengebouw mag niet breder zijn 35 m.

### **2.1.3 Woningbouwprogrammering**

Het huidige aanbod aan woningbouwplannen in Koudekerk aan den Rijn ligt hoger dan de woningbehoefte. Een gefaseerde locatieontwikkeling is noodzakelijk om woningbehoefte en woningaanbod goed op elkaar aan te laten sluiten (kwantitatieve woningbehoefte).

Naast een goede fasering geldt voor Koudekerk dat vooral woningen met een uitstekende prijs/kwaliteitverhouding kunnen worden afgezet. Bijvoorbeeld door deze levensloopgeschikt te maken (kwalitatieve woningbehoefte).

### **2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In aansluiting op het gestelde in 2.1.1. onder a. merken wij op dat Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Verordening ruimte hebben vastgesteld. Voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.1.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking). Dit blijkt uit de brief van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 3 november 2015 waarin de geactualiseerde regionale woonvisie is aanvaard. De ontwikkeling van Rijnpark is hierin opgenomen al categorie 4 als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in de Verordening ruimte. Hiermee is de woningbouwbehoefte voldoende aangetoond.

### **2.1.4 Verkeersontsluiting en afwikkeling**

De nieuwbouwwijk met 273 woningen wordt aangetakt op de Hoogwaard. Tegelijkertijd wordt de 30 km/h grens op de Hoogwaard naar het oosten opgeschoven. Over deze planontwikkeling heeft eerder overleg plaatsgevonden met de Brandweer Hollands Midden. Dit heeft erin geresulteerd dat één ontsluitingsweg met een calamiteitenontsluiting op de Hoogwaard volstaat. Dit is verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding. Door het aantal doorgaande verkeersstromen te beperken, is een wijk minder aantrekkelijk voor inbrekers: het aantal vluchtwegen neemt immers af. Voor calamiteitenvoertuigen is er wel een tweede ontsluitingsmogelijkheid.

In de volgende fase wordt het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt: bijvoorbeeld de locatie van de bushaltes, de vorm van de kruising op de Hoogwaard, etc. Het ontwerp is zodanig opgezet, dat de mogelijkheid open wordt gehouden om in de toekomst vanuit de wijk met een fietsverbinding aan te kunnen sluiten op de Weidedreef.

## 2.2 Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	<b>Klankbordgroep Hoogewaard- Dorpsstraat-Hondsdijk</b>		
a.	<p>De klankbordgroep spreekt nogmaals haar bezorgdheid uit over extra verkeersoverlast, die de realisatie van het woningbouwplan met zich meebrengt.</p> <p>Rijnpark is voor voertuigen slechts via één toegangsroute toegankelijk. Daarnaast is er een calamiteitentoeegang bedacht die over een parkeerplaats loopt.</p>	<p>Wij herhalen dat de verkeersoverlast beperkt zal zijn. Door ontwikkelingen en maatregelen (aanleg Máximabrug en vrachtwagenverbod voor de Hoogewaard) spant de gemeente zich in om de verkeersoverlast in de richting van Koudekerk te beperken.</p> <p>Vanuit verkeerskundige overwegingen is één toegangsweg met één calamiteitenweg voldoende voor een woonwijk met maximaal 273 woningen. Het is overigens geenszins de bedoeling dat de calamiteitentoeegang over een parkeerplaats loopt. Bij uitwerking van de bouwplannen (door middel van een uitwerkingsplan) zal dit worden geborgd.</p> <p>In de plantoelichting zal één en ander nader worden verduidelijkt.</p>	<p>De plantoelichting (paragraaf 3.2.1, onder verkeer) zal worden aangepast, waarin wordt aangetoond dat één toegangsweg met calamiteitenontsluiting vanuit verkeerskundige overwegingen voldoende is.</p> <p>Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
b.	<p>De voertuigen van bewoners komen uitsluitend op of vanaf de Hoogewaard en leveren daarom extra (negatieve) bijdrage aan de ontoelaatbare hoeveelheid auto's op de Hoogewaard.</p> <p>Dit wordt overigens veroorzaakt door sluipverkeer; niet-bestemmingsverkeer</p>	<p>De toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen binnen de huidige wegenstructuur. De Hoogewaard krijgt ter plaatse een 30 km/h limiet. In de uitwerking wordt met de vormgeving van de kruising en de inpassing in het ontwerp met de plaatselijke situatie</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	vanuit de richting Alphen en in mindere mate vanuit de richting Hazerswoude-Rijndijk/ Koudekerk aan den Rijn en Leiderdorp.	rekening gehouden. Het sluijverkeer wordt met name veroorzaakt door doorgaand (vracht)verkeer. Zie verder onze reactie onder punt a.	
c.	De enige in- en uitgangsweg van Rijnpark op de Hoogewaard is gelegen in een onoverzichtelijke bocht in de weg.	Zie onze reactie onder punt b.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	Bij de geplande uitrit van Rijnpark ligt het fietspad alleen aan de zuidzijde van de weg. Fietsers moeten de weg altijd oversteken in een onoverzichtelijke bocht.	Het gebied wordt ingericht als een 30 km/uur zone. Bij de nadere uitwerking wordt rekening gehouden met een veilige vormgeving bij oversteken van fietsers naar het fietspad.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
e.	Bewoners en bezoekers van de twee te bouwen appartementengebouwen aan de Oude Rijn moeten over het fietspad aldaar rijden om te kunnen parkeren. Hier is sprake van een potentieel onveilige situatie.	Het gebied wordt ingericht als een 30 km/uur zone. Bij de nadere uitwerking wordt rekening gehouden met een veilige vormgeving bij het kruisen van het fietspad.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
f.	De Maximabrug biedt geen oplossing voor de bekende verkeersproblematiek op de Hoogewaard, Dorpsstraat en Hondsdijk. De brug zal daarentegen leiden tot nog een verdere toename van het west-oostverkeer op het traject. Een daadwerkelijke en effectieve ontmoediging van het doorgaande sluijverkeer is de enige realistische oplossing.	Deze reactie heeft geen relatie met het bestemmingsplan Rijnpark. Wél is het zo dat dankzij de Maximabrug een vrachtwagenverbod ingesteld kan worden op de Dorpsstraat en Hoogewaard, wat de verkeershinder verminderd.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	<b>Stibbe te Amsterdam namens Latexfalt B.V., Hoogewaard 183, Koudekerk aan den Rijn</b>		
a.	<u>Algemeen</u> Latexfalt kan zich niet verenigen met de	Zie thematische beantwoording.	

	<p>inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Haar zienswijze spitst zich met name toe op de invloed die de voorgestane woningbouw in het plan heeft op de bedrijfsvoering van Latexfalt.</p> <p>Op grond van de Wet geluidhinder dient een ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden tegelijk met een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd ten behoeve waarvan het besluit hogere waarden gewenst is. Een dergelijke situatie is voor Rijnpark aan de orde. In de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan staat echter niet aangegeven dat er ook een ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage ligt.</p>	<p>Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden geluid heeft gelijktijdig ter inzage gelegen met het ontwerpbestemmingsplan, te weten van 28 januari tot en met 9 maart 2016. Hiervan is op de gebruikelijke wijze op 27 januari 2016 publicatie gedaan in Week in Beeld. Wij delen de opvatting van briefschrijver niet dat de belangen van omwonenden geschaad zouden kunnen zijn.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
b.	<p><u>Milieuvergunning</u>          Latexfalt heeft voor haar inrichting voor het laatst in 2007 een milieuvergunning verkregen.          Bij besluit van 11 juni 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn de voorschriften inzake geur gewijzigd. Deze wijziging is van kracht en dient het uitgangspunt te zijn bij de verdere besluitvorming over onder meer het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>De milieuvergunning van 11 juni 2015, die bij uitspraak van de Raad van State d.d. 22 juni 2016 onherroepelijk van kracht is geworden, is inderdaad het uitgangspunt voor het aspect geur. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden. Zie verder onze thematische beantwoording.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>c.</p>	<p><u>Invloed voorgestane woningbouw op de bedrijfsvoering van Latexfalt en omgeving</u></p> <p>Latexfalt meent ten eerste dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende wordt onderkend dat woningbouw ook een effect heeft op de bedrijfsvoering van Latexfalt zelf.</p> <p>Het college gaat eraan voorbij dat Latexfalt, bij uiteindelijke bewoning van de nieuwe woningen, geconfronteerd kan worden met klachten van nieuwe bewoners, die bij waargenomen geur zullen bellen naar de toezichthouder en/of Latexfalt zelf.</p> <p>Het is ondoenlijk om alle bewoners duidelijk te maken dat er wel geur kan worden geroken.</p> <p>Latexfalt meent dat er geen, althans onvoldoende, rechtvaardiging is voor de</p>	<p>In het bestemmingsplan worden bouw- en gebruiksregels opgenomen voor het grondgebied van dat plan. Deze plannen zijn voor een ieder raadpleegbaar. Toekomstige kopers kunnen voldoende informatie ‘ophalen’, niet alleen voor het onderhavige plangebied, maar zij kunnen ook nagaan welke planontwikkelingen spelen in de omgeving.</p> <p>Wij zullen initiatiefnemer vragen om bij het opstellen van verkoopbrochures ook aandacht te besteden aan de omgeving, zoals de aanwezigheid van het bedrijventerrein Hoogewaard.</p> <p>Overigens zijn klachten nooit uit te sluiten. Zoals Latexfalt zelf aangeeft zullen klachten niet tot een wijziging van de bedrijfsvoering van Latexfalt leiden. De huidige bedrijfsvoering is immers vergund. Zie voor het overige de thematische beantwoording.</p> <p>Zie thematische beantwoording.</p> <p>De raad heeft een bepaalde afwegingsruimte bij het bepalen van een goede ruimtelijke</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
-----------	---	---	--

	<p>invloed van met name geur en geluid. Uit de plantoelichting wordt ook niet duidelijk hoe Latexfalt voldoende zekerheid krijgt dat zij haar activiteiten 'duurzaam kan blijven uitoefenen' (het criterium dat de gemeente terecht aanhaalt in de plantoelichting). In de conclusie wordt alleen aangegeven dat Latexfalt een maatbestemming krijgt.</p>	<p>ordering. Voor geluid door een gezoneerd industrieterrein wordt de afwegingsruimte bepaald door de Wet geluidhinder. De raad heeft de mogelijkheid om woningen toe te staan binnen een geluidzone. Dit wordt gemotiveerd in paragraaf 5.3 van de toelichting.</p> <p>Voor geur kan de raad zelf een kader vaststellen. In de thematische beantwoording is hierop al ingegaan.</p>	
d.	<p><u>Ontsluiting</u></p> <p>Met het ontwerpbestemmingsplan wordt thans ten onrechte vooruitgelopen op de ontwikkeling van een nieuwe ontsluiting voor de Hoogwaard en wordt de industrie geconfronteerd met al vastgelegde keuzes waardoor potentieel zeer goede ontsluitingsopties niet meer mogelijk zijn vanwege het onderhavige plan dat net iets eerder in procedure wordt gebracht.</p>	<p>De ontsluitingsstructuur van het industrieterrein Hoogwaard staat los van de woningbouwontwikkeling in Rijnpark. Zoals bekend wordt verondersteld vindt nog steeds onderzoek plaats naar een verbetering hiervan. Wij delen de opvatting van briefschrijver dan ook niet dat de belangen van de industrie geheel ter zijde worden geschoven. Binnen de contouren van het industrieterrein zijn voldoende (ruimtelijke en planologische) mogelijkheden voor aanleg van extra infrastructuur zonder dat dit (nieuwe) beperkingen oplevert voor de ontwikkeling van Rijnpark. De aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg ten westen van het industrieterrein is overigens geen optie, omdat tussen Rijnpark en het industriegebied wordt voorzien in een groene corridor.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

e.	<p>Latexfalt is gevestigd op het bedrijventerrein Hoogewaard en is nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark, maar de andere bedrijven (nog) niet. Het zou in de rede liggen dat voor het gehele bedrijventerrein één bestemmingsplan zal vigeren. Betekent dit dat door de gemeente – ten onrechte aangebrachte – volgorde Latexfalt nu in een bestemmingsplanherziening wordt meegenomen, en binnenkort weer?</p>	<p>In tegenstelling tot verderop gelegen bedrijven op het bedrijventerrein Hoogewaard ligt Latexfalt binnen de directe invloedssfeer van de woningbouwontwikkeling. Datzelfde geldt voor de aangrenzende kassen en een caravanstallingbedrijf. Aangezien – in tegenstelling tot verderop gelegen bedrijven in Hoogewaard – deze bedrijven van directe invloed zijn op het woon- en leefklimaat in Rijnpark is ervoor gekozen om deze gronden mee te nemen in onderhavig bestemmingsplan.</p> <p>Overigens is het niet de bedoeling dat het bedrijfsperceel opnieuw wordt meegenomen in de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan voor industrieterrein Hoogewaard.</p> <p>Voor het overige wordt verwezen naar de thematische beantwoording.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
f.	<p><u>Ongeschiktheid locatie voor woningbouw</u>          Latexfalt meent in zijn algemeenheid dat de beoogde locatie voor Rijnpark niet geschikt is voor woningbouw. Zoals hiervoor aangegeven heeft de beoogde woningbouw invloed op Latexfalt; Latexfalt heeft omgekeerd derhalve ook effect op de woningbouw. Ook de overige industrie op Hoogewaard kunnen en zullen effect hebben. Nieuwbouw zo dicht op een</p>	<p>Zie thematische beantwoording.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>industrieterrein is naar de mening van Latexfalt dan ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Ook meent Latexfalt meer in het bijzonder dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwbouw onvoldoende is gewaarborgd.</p>		
g.	<p><u>Geur</u> Een belangrijk milieuaspect voor het onderhavige ontwerpplan is geur. In de plantoelichting wordt het al onomwonden gezegd: het woon- en leefklimaat is slechts 'redelijk' (o.a. paragraaf 5.2.2). Latexfalt begrijpt niet hoe de opmerking daarna dat het woon- en leefklimaat 'redelijk tot matig is' zich hiertoe verhoudt. Dat maakt de locatie alleen maar ongeschikter). Latexfalt meent ten eerste dat bij beoogde nieuwbouw de aanvaardbaarheid van een nieuwe woningbouwlocatie een belangrijk afwegingsaspect is.</p> <p>Latexfalt wijst u er voor de volledigheid op dat de geurcontour die is gebruikt in de toelichting niet de juiste geurcontour is. Verzocht wordt de juiste (vergunde) contour hierin op te nemen.</p>	<p>Zie antwoord onder c.</p> <p>De geurcontour die is gebruikt in de toelichting, komt uit een herberekening door Tauw, die tijdens de beroepszaak tegen de vergunning is opgesteld. De contour in de zienswijze van Latexfalt komt kennelijk uit hetzelfde rapport. Aangezien beide contouren weinig van elkaar verschillen, maakt het niet uit voor de mate</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>



		van geurbelasting. Die ligt nog steeds tussen de hindergrens en de ernstige hindergrens.	
h.	<p><u>Geluid</u></p> <p>Geluid heeft evenals geur een grote invloed op het plangebied en derhalve rijst de vraag of het plan voldoet aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening. In de plantoelichting staat ten eerste diverse malen dat er hogere waarden nodig zijn. In de plantoelichting wordt de indruk gewekt dat er nog geen ontwerpbesluit hogere waarden beschikbaar is.</p> <p>Daarnaast worden inhoudelijke bezwaren ingebracht tegen het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden geluid.</p> <p>Brieschrijver stelt voorts dat de kassen nodig zijn als geluidscherm.</p>	<p>Zie reactie onder 2a.</p> <p>Voor wat betreft een inhoudelijke reactie op het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden geluid wordt verwezen naar de separate nota van beantwoording van de Omgevingsdienst Midden-Holland.</p> <p>De afscherpende werking van de kassen is niet meegenomen in het akoestisch rapport industrielawaai. Uit het rapport blijkt overigens dat de geluidbelasting op Rijnpark ook zonder deze afscherpende werking aanvaardbaar is en de geluidbelasting op Rijnpark niet hoger is dan 52 dB(A).</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
i.	<p><u>Externe veiligheid (met name hogedrukaardgasleiding A-515)</u></p> <p>Ook de externe veiligheid laat zien dat het huidige gebied niet de juiste locatie is voor woningbouw.</p>	Zie thematische beantwoording.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>Latexfalt wijst erop dat er geen rapporten, zoals een QRA, als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan zijn gevoegd. Daarnaast meent Latexfalt dat er veel te lichtig wordt omgegaan met het risico van de hogedrukaardgasleiding. Gevraagd wordt of het gehele plan ter advisering is voorgelegd aan de Veiligheidsregio.</p> <p>Ten aanzien van de veiligheid wijst Latexfalt ook op het ontbreken van een duidelijk veiligheidsplan en een afweging van de veiligheidsaspecten.</p>		
j.	<p><u>Uitvoering onvoldoende verzekerd</u></p> <p>Latexfalt meent dat het plan niet uitvoerbaar is. Dat ziet zowel op gebreken in de uitvoerbaarheid an sich, inclusief financiële aspecten, als op een gebrek dat de uitvoerbaarheid niet binnen tien jaar is verzekerd.</p>	<p>Het bestemmingsplan bestrijkt een uitvoeringsperiode van 10 jaar. Binnen deze periode kan de woningbouwontwikkeling gefaseerd plaatsvinden, waarbij rekening wordt gehouden met de in het plan opgenomen (rand)voorwaarden, maatwerkvoorschriften, voorwaardelijke verplichtingen etc.</p> <p>De uitvoerbaarheid is eveneens financieel verzekerd. Hiervoor heeft de gemeente met initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en verrekening van planschade.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

k.	<p><u>Overig</u>  Vragen worden gesteld over de Ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale verordening voor wat betreft de actuele behoefte aan woningbouw.</p> <p>Er is onvoldoende onderzocht op het aspect bodem.</p>	<p>Zie thematische beantwoording.</p> <p>In paragraaf 5.6 van de plantoelichting is een beschrijving opgenomen van de bodemsituatie. In enkele deelgebieden is een bodemverontreiniging geconstateerd, waarbij sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld, dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland). Voor de sanering heeft de initiatiefnemer een reservering gedaan in de grondexploitatie. Daarmee is de haalbaarheid van het plan op dit punt geborgd.</p> <p>Bodemsanering dient plaats te vinden, voordat aanvang van de bouwwerkzaamheden zal kunnen plaatsvinden. Dit wordt geborgd door het opnemen in voorwaarden bij het afgeven van omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woonbebouwing.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
l.	<p><u>Bestemming Latexfalt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ten eerste wijst Latexfalt nogmaals op de onjuistheid dat niet direct het hele industriegebied wordt meegenomen in de nieuwe planologische situatie, en dat er</li> </ul>	<p>Zie reactie onder 2d en 2e.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>nog onduidelijkheden zijn over de noodzakelijke ontsluiting van de industrie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Latexfalt meent dat haar bedrijf niet consequent wordt weergegeven.</li> <li>• De begripsbepaling van bitumenemulsiebedrijf is niet correct verwoord in de regels.</li> <li>• Latexfalt wordt beperkt door de maatbestemming als 'bitumenemulsiefabriek' en bedrijven in milieucategorie 3.2.</li> </ul>	<p>Daar waar nodig zijn de toelichting en regels hierop aangepast.</p> <p>De begripsbepaling in 1.22 wordt aangepast overeenkomstig het bepaalde in de Nota van beantwoording inspraakreacties.</p> <p>Ook zonder woningbouw binnen het plangebied Rijnpark zou het terrein van Latexfalt bij herziening van het bestemmingsplan een maatbestemming (eigenlijk een 'Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf') hebben gekregen vanwege bestaande woningen. Als gevolg van deze maatbestemming wordt Latexfalt niet belemmerd in haar huidige bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten worden juist positief bestemd.</p> <p>Na bedrijfsbeëindiging kunnen zich hier bedrijven vestigen tot en met maximaal</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding de omschrijving van het bedrijf (bitumenemulsiebedrijf) consequent toe te passen in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.</p> <p>Artikel 1.22 wordt als volgt gewijzigd: 'Een bedrijf gericht op de productie van bitumenemulsie en hoogwaardige bitumineuze materialen zoals polymeer gemodificeerd bitumen'.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
--	--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>In het ontwerpbestemmingsplan zijn minder bouwmogelijkheden opgenomen. De bouwvlakken zijn te beperkt voor de huidige bedrijfsvoering en voor toekomstige uitbreidingen, waaronder de bij de gemeente bekend zijnde uitbreiding met nieuwe hallen vanwege een deel van een besproken bedrijfsverplaatsing.</li> </ul>	<p>milieucategorie 3.2 of een ander bedrijf dat past binnen de maatbestemming. In de regels van het bestemmingsplan is een afwijking van de gebruiksregels opgenomen om een bedrijf in een hogere milieucategorie toe te staan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving kan worden te behoren tot de in de bestemmingsplanomschrijving genoemde categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten (artikel 4.4 van de regels). Met inachtneming hiervan zijn wij van mening dat met de belangen van Latexfalt voldoende rekening is gehouden.</p> <p>In het bestemmingsplan is gekozen voor het opnemen van maatwerk voor het bedrijf in de regels en op de verbeelding, waarbij rekening is gehouden met de bestaande situatie. Ten onrechte is er geen bouwvlak opgenomen voor het planologisch mogelijk maken van de gevraagde bedrijfshallen. Hiervoor zal alsnog een bouwvlak worden opgenomen. Een verdergaande uitbreiding, behoudens de in de algemene afwijkingsregels opgenomen mogelijkheid om 10% van de voorgeschreven maten af te wijken, wordt in relatie tot de woningbouwontwikkeling niet voorgestaan. Overigens heeft briefschrijver niet</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het opnemen van een extra bouwvlak op de verbeelding om de gevraagde bedrijfshallen mogelijk te maken.</p>
--	--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ook is het ontwerpbestemmingsplan onduidelijk wat betreft de bouwhoogtes. Op basis van het ontwerpplan krijgt Latexfalt minder mogelijkheden en zijn de bouwhoogtes voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, in zeer specifiek categorieën gemaximeerd. Deze hoogtes zijn te laag en respecteren de eerdere rechten ook niet. Bovendien zijn de regels onduidelijk, nu er alleen wordt gesproken over bouwwerken geen gebouwen zijnde, terwijl installaties ook gebouwen kunnen zijn. Het is voor Latexfalt van groot belang dat de planregels juist worden geformuleerd.</li> </ul>	<p>aangegeven in hoeverre (toekomstige) vergroting van het bouwvlak nodig zou zijn zonder dat dit consequenties heeft voor de beoogde woningbouwontwikkeling.</p> <p>Op de verbeelding van het bedrijfsperceel van Latexfalt zijn bouwvlakken opgenomen met daarin de maximum bouwhoogten weergegeven, waarbinnen (bedrijfs)gebouwen zijn toegestaan. Buiten deze bouwvlakken zijn geen gebouwen toegestaan.</p> <p>Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voor het bedrijf verschillende bouwhoogten opgenomen zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 m voor palen en masten;</li> <li>- 15 m leidingen en overige industriële installaties;</li> <li>- 3 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</li> </ul> <p>Deze regeling volstaat naar onze mening, temeer daar niet concreet wordt aangegeven of, en zo ja in hoeverre de in het ontwerpplan opgenomen bouwhoogten de bedrijfsvoering van Latexfalt beperkt.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
3.	<p><b>La Gro Advocaten te Alphen aan den Rijn namens Stichting Hoogwaard Bedrijvig, alsmede namens Spanbeton B.V., Van der Meijden B.V., Wako Exploitatie B.V., Reco B.V. en Carrosseriebedrijf Zwartjes B.V.</b></p>		

<p>a.</p>	<p><u>Geen goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid bestemmingsplan</u></p> <p>De stichting blijft van mening dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gevestigde bedrijven onevenredig in hun belangen geschaad worden alsmede geen sprake is c.q. kan zijn van een goed woon- en leefklimaat in de in het plangebied voorziene (maximaal) 273 woningen. Deze woningen zijn geprojecteerd binnen de zone rondom het geluidgezoneerde industrieterrein Hoogewaard. Op het geluidgezoneerde industrieterrein zijn grote lawaaimakers gevestigd.</p> <p>De gemeente heeft de wens om het industriegebied te herstructureren en de bedrijvigheid zo mogelijk te kunnen uitbreiden (er wordt 8 hectare bedrijventerrein toegevoegd) en de toegankelijkheid en de ontsluiting van het gebied te verbeteren. Deze ontwikkelingen kunnen niet los van elkaar worden beschouwd.</p>	<p>De gemeente heeft de beleidsvrijheid om woningen toe te staan binnen een geluidzone. Zie thematische beantwoording.</p> <p>Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Industrieterrein Hoogewaard, inclusief de uitbreiding hiervan, wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van Rijnpark. Een samenhangende visie op dit gebied is goed mogelijk in twee afzonderlijke bestemmingsplannen, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van betrokken bedrijven. Voor wat betreft de ontsluiting verwijzen wij naar onze reactie onder 2d. Verder wordt verwezen naar de thematische beantwoording.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
-----------	--	--	--

	<p>In 5.2.2 is een tabel opgenomen, waarin bedrijven zijn opgenomen die het meeste van invloed zijn op Rijnpark. Spanbeton wordt evenwel niet genoemd en beschreven.</p> <p>Over de caravanstalling Dorrepaal wordt gesteld dat met toepassing van de best beschikbare technieken woningen kunnen worden gerealiseerd op 7–25 meter vanaf de perceelsgrens van de caravanstalling. Niet beschreven is hoe dit zeker wordt gesteld.</p> <p>Geconstateerd wordt dat in artikel 10.5.1 sub f (voorwaardelijke verplichting) geen (voorlopig) bouwverbod is opgenomen, maar alleen een gebruiksverbod.</p> <p>Ter zake van manege Dorrepaal is er in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen om</p>	<p>Het bedrijf Spanbeton is alsnog opgenomen in de tabel. De richtafstand van 700 meter is vanwege het aspect geluid. Hieraan wordt niet voldaan. Daarom is bij dit bestemmingsplan uitgegaan van de daadwerkelijke geluidbelasting op nieuwe woningen. Omdat Spanbeton op een gezoneerd industrieterrein ligt (Oude Rijn) is de geluidbelasting door het gehele industrieterrein op de woningen beoordeeld. Voor de andere aspecten wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Zie verder de thematische beantwoording.</p> <p>Aan deze maatwerkvoorschriften kan blijkens het rapport nu al worden voldaan zonder bezwaren voor de bedrijfsvoering. Met briefschrijver zijn wij van mening dat het beter is ook een voorlopig bouwverbod op te nemen om pas woningbouw te realiseren, nadat maatwerkvoorschriften voor de bedrijfsactiviteiten zijn vastgesteld en gerealiseerd binnen 30 m van de caravanstalling. De voorwaardelijke verplichting is in artikel 11.2.2 en 13.2.2 (nieuw) hierop aangepast.</p> <p>Met de eigenaar van de manege zijn afspraken gemaakt om de manege op te</p>	<p>Het bedrijf Spanbeton wordt toegevoegd aan tabel 5.2 van de toelichting. Voorts wordt het bedrijf hier ook beschreven.</p> <p>De voorwaardelijke verplichting in artikel 11.2.2 en 13.2.2 wordt zodanig aangepast dat een (voorlopig) bouwverbod wordt opgenomen.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het</p>
--	---	---	--



	<p>deze bedrijfsactiviteit niet langer positief te bestemmen en dit bedrijf onder het overgangsrecht te plaatsen. Dat is niet correct, want met plaatsing onder het overgangsrecht is niet zeker gesteld dat die activiteiten binnen de planperiode gestaakt zullen worden.</p>	<p>heffen ten behoeve van een woningbouwontwikkeling met 8 woningen. Hiervoor is al op 31 december 2010 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Realisatie van deze planontwikkeling binnen de planperiode is hiermee voldoende aangetoond.</p>	<p>bestemmingsplan.</p>
b.	<p><u>Strijd met artikel 2.1.3 Verordening ruimte</u> Op grond van artikel 2.1.3, lid 1 van de Verordening ruimte 2014 laat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein bedrijven toe uit de hoogste 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. Dit is in dit bestemmingsplan niet gebeurd. Daarbij komt dat in artikel 2.1.3, lid 4 is opgenomen dat 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, in de toelichting verantwoord moet worden op welke wijze binnen de regio compensatie</p>	<p>Conform artikel 2.1.3 van de Verordening ruimte krijgen gronden met een bedrijfsbestemming de hoogst mogelijke milieucategorie passend bij de omgeving. In de toelichting op dit artikel is opgenomen dat van lid 1 kan worden afgeweken indien daartoe aanleiding bestaat in verband met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een vigerend bestemmingsplan of het Programma ruimte. Wij merken hierover over dat de bestuurlijke afspraken met betrekking tot de Oude Rijnzone uitgangspunt blijven voor de provincie. Dit gebeurt bij voorkeur in het kader van (actualisering van) regionale woonvisie (hoofdstuk 2.2.3, punt 5 (bestuurlijke afspraken) van het Programma ruimte). Het woningbouwprogramma maakt onderdeel uit van de regionale woonvisie (zie thematische beantwoording). Daarbij kom dat de woningbouwontwikkeling</p>	<p>De tekst in de plantoelichting bij het onderdeel provinciaal beleid zal op onderdelen worden verduidelijkt. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	van bedrijventerrein zal plaatsvinden.	van de voormalige Bosbetonlocatie binnen het Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) ligt. Op de kwaliteitskaart, behorende bij de Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit is Rijnpark (al) aangeduid voor woongebied (steden en dorpen), terwijl alleen het industrieterrein Hoogewaard is aangeduid als watergebonden bedrijventerrein. Een verantwoording van compensatie binnen de regio kan dan ook achterwege blijven. Overigens wordt volledigheidshalve genoemd dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Hoogewaard een uitbreiding van het bedrijventerrein wordt onderzocht met circa 7 ha. Gelet op het vorenstaande zijn wij de mening toegedaan dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met de Verordening ruimte.	
c.	<p><u>De regels</u></p> <p>Ten onechte krijgt het perceel van Latexfalt een maatbestemming met als onderliggende bestemming een bedrijfsbestemming tot en met categorie 3.2.</p> <p>Briefschrijver merkt op dat de wijzigingsbevoegdheid in 4.5 geen waarde heeft, omdat op grond van de verbeelding al bedrijven mogelijk zijn in milieucategorie 3.2, nadat Latexfalt haar bedrijfsactiviteiten</p>	<p>Zie reactie onder 2 sub I, vierde bullet.</p> <p>De functieaanduiding 'bitumenemulsiefabriek' is speciaal voor Latexfalt gecreëerd om die bedrijfsactiviteit positief te bestemmen. Deze aanduiding moet kunnen worden verwijderd wanneer de activiteit aantoonbaar en blijvend</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>heeft beëindigd.</p> <p>In artikel 5.2b sub 2 worden binnen de groenbestemming geluidwerende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 m mogelijk gemaakt. Voor zover binnen de groenbestemming geluidwerende voorzieningen nodig zijn alvorens woningen opgericht kunnen worden had een voorwaardelijke verplichting ter zake van het oprichten van deze geluidwerende voorzieningen in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Dat is niet het geval.</p> <p>In (het voormalige) artikel 10.2 onder q is opgenomen dat van het aantal woningen per specifiek bouwvlak kan worden afgeweken wanneer de afwijking ten goede komt aan het belang van een doelmatig ruimtegebruik. Ten onrechte speelt daarbij geen rol in hoeverre daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.</p>	<p>gestaakt is en de maatbestemming dus niet meer nodig. Hiermee wordt vestiging van een nieuwe bron van geurhinder voorkomen, conform het gemeentelijk geurbeleid.</p> <p>De geluidwerende voorzieningen zijn niet per sé nodig om woningbouw mogelijk te maken. In het akoestisch onderzoek industrielawaai is gerekend zonder geluidvoorzieningen. Wel wil de gemeente de mogelijkheid scheppen om op een later moment geluidwerende voorzieningen op te richten, bij voorbeeld wanneer een bedrijf op Hoogewaard wil uitbreiden. Dat voorkomt dat er dan nog een lange planologische procedure moet worden doorlopen voor het kunnen realiseren van geluidwerende voorzieningen.</p> <p>Een verschuiving binnen het plangebied heeft geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen: voor het aspect geluid maakt het niet uit, want alle woningen krijgen een hogere waarde van 55 dB(A). Voor geur maakt het ook niet uit of er een paar woningen meer in een bepaald bouwvlak komen, het totaal aantal geurbelaste woningen blijft gelijk.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
--	---	--	--

d.	<p><u>Geluid en ontwerpbesluit hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder</u></p> <p>Inhoudelijke bezwaren worden ingebracht tegen het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden geluid.</p> <p>In het onderzoek bij het facet bestemmingsplan Oude Rijn is Rijnpark niet meegenomen,</p> <p>Rijnpark is in het ontwerp besluit hogere waarde als 'gemengd gebied' aangeduid, terwijl in het bestemmingsplan sprake is van een 'rustige woonwijk'.</p>	<p>Voor wat betreft een inhoudelijke reactie op het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden geluid wordt verwezen naar de separate nota van beantwoording van de Omgevingsdienst Midden-Holland.</p> <p>Voor wat betreft de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan:</p> <p>In het onderzoek is Latexfalt wel meegenomen, zie o.a. figuur 6 (3D plot van het model). In het akoestisch onderzoek (bijlage5 van de toelichting).</p> <p>In de toelichting staat in paragraaf 5.2.2 dat "Rijnpark wordt ontwikkeld als woonbuurt. Binnen Rijnpark is geen sprake van functiemenging, waardoor Rijnpark het beste te categoriseren is als omgevingstype 'rustige woonwijk'." Deze typering als rustige woonwijk is vooral voor de toekomst: het is uitgangspunt voor de inwaartse zonerings, die de maximale milieucategorieën voor bedrijfsterreinen in de omgeving bepaalt. Het doel hiervan is om te zorgen dat Rijnpark op termijn -bij vertrek van zittende bedrijven- een lagere milieubelasting krijgt.</p>	<p>De onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>Paragraaf 5.2.2, kopje Omgevingstype, van de toelichting wordt aangevuld met de volgende zin:          "In de omgeving van het woongebied Rijnpark komen wel meerdere functies voor. De wijk ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Oude Rijn. Hieronder wordt ingegaan op de bedrijvigheid in de omgeving."</p>
----	---	---	--

	<p>Het rapport wegverkeer zou niet objectief zijn omdat het namens initiatiefnemer is opgesteld.</p> <p>Maatregelen aan de weg zijn niet geborgd.</p> <p>Er is geen rekening gehouden met piekniveaus.</p>	<p>Tegelijkertijd komen in de omgeving van het woongebied Rijnpark wel meerdere functies voor en ligt de wijk binnen de geluidzone van het industrieterrein Oude Rijn. De bewuste zinsnede uit het ontwerpbesluit hogere waarde beschrijft deze situatie.</p> <p>Het rapport voor wegverkeerslawaaï is goedgekeurd door de Omgevingsdienst Midden-Holland. De uitgangspunten komen uit het regionaal verkeersmodel.</p> <p>De genoemde maatregelen (30 km/u en geluidreducerend asfalt) vloeien niet voort uit het bestemmingsplan. De adviezen van de Omgevingsdienst worden betrokken in het kader van de procedure hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï.</p> <p>De inrichting van Latexfalt ligt het dichtste bij Rijnpark en is hiermee de grootste potentiële bron van piekgeluiden. Latexfalt moet voldoen aan de norm voor piekgeluiden bij woningen die dicht bij de inrichting liggen dan de woningen van Rijnpark. Hiermee is voldoende zeker dat de piekgeluiden aanvaardbaar zullen zijn.</p>	<p>De zinsnede uit het ontwerpbesluit hogere waarde heeft geen gevolgen voor het hogere waarde besluit zelf. De zinsnede wordt verwijderd, om verwarring te voorkomen.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
--	--	---	---

	Briefschrijver stelt dat op de plaats van de kassen ook een andere vorm van agrarische activiteit kan plaatsvinden.	Binnen de agrarische bestemming is het tevens toegestaan om gewassen te telen of dieren te houden. Behoudens de bestaande kassen is verder geen bebouwing toegestaan. Vanuit milieuzonering zijn deze activiteiten inpasbaar. Voor de woningbouw blijft hierdoor een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	<b>Dorrepaal Beheer B.V., Hoogewaard 151, Koudekerk aan den Rijn</b>		
a.	<u>Oude Rijnzone</u> In de inleiding van de toelichting op het bestemmingsplan wordt vermeld, dat de ontwikkeling van een nieuw woongebied ten oosten van Koudekerk aan den Rijn onderdeel uitmaakt van cluster 5 (wonen, werken en bereikbaarheid) van de Oude Rijnzone. Echter, in het op 11 november 2015 door de Gemeenschappelijke Regeling vastgestelde Uitvoeringsplan Oude Rijnzone 2016/2017 maakt het cluster Alphen-Rijnwoude wonen, werken en bereikbaarheid geen onderdeel meer uit van de reikwijdte van de Gemeenschappelijke Regeling 'De Oude Rijnzone'. De Gemeenschappelijke Regeling houdt zich nog uitsluitend bezig met de monitoring van de projecten waarvoor een bijdrage wordt gegeven uit het RIF.	Oorspronkelijk zou de Gemeenschappelijke Regeling (GR) eind 2014 worden opgeheven, omdat ervan werd uitgegaan dat alle projecten zouden zijn uitgevoerd. Naar aanleiding van de gehouden evaluatie is besloten de looptijd van de GR te verlengen maar wel de organisatievorm om te vormen naar een Bedrijfsuitvoeringsorganisatie. Daartoe heeft het Algemeen Bestuur van de GR ORZ besloten op donderdag 5 maart 2015. De GR richt zich nu op het monitoren en bewaken van de afspraken die gemaakt zijn in het kader van de afgegeven beschikkingen voor projecten in het gebied. Met briefschrijver zijn wij van mening dat de toelichting op dit onderdeel thans achterhaald is. Feit is evenwel dat dit plan nog steeds een	De teksten over de Oude Rijnzone zullen daar waar nodig worden geactualiseerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

		uitwerking is van de gemaakte bestuurlijke afspraken vanuit de Gemeenschappelijke regeling. De tekst in de plantoelichting zal hierop worden geactualiseerd.	
b.	<p><u>Ligging en begrenzing plangebied</u>  Het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark is primair opgesteld om de bouw van maximaal 273 woningen mogelijk te maken. Dit woningbouwplan wordt aan de west-, noord- en oostzijde nagenoeg geheel omgeven door bedrijven, te weten Dorrepaal en Latexfalt. Door handhaving van met name deze twee bedrijven zal nimmer kunnen worden gesproken van een goed, laat staan een uitstekend woon- en leefklimaat.</p> <p>De westelijke plangrens is niet geheel logisch doorgetrokken tot de Weidedreef.</p>	<p>Zie thematische beantwoording.</p> <p>Briefschrijver constateert terecht dat er tussen de Weidedreef en de westelijke plangrens een smalle reststrook ligt die niet is bestemd. Het plangebied wordt enigszins opgeschoven tot de plangrens van het bestemmingsplan Koudekerk aan den Rijn.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De plangrens wordt ter plaatse van het bedrijf aan de Hoogewaard 151 in westelijke richting doorgetrokken tot de plangrens van het bestemmingsplan Koudekerk aan den Rijn, waarin de verharding de bestemming 'Bedrijf' krijgt in de milieucategorieën 1 en 2 onbebouwd. Het bestaande groen tussen de verharding en de Weidedreef wordt overeenkomstig de bestaande situatie als 'Groen' bestemd.</p>

c.	<p><u>Het Oog van Koudekerk</u>  Het middengebied tussen de kern Koudekerk en het bedrijventerrein Hoogewaard wordt in 'Het Oog van Koudekerk' beschreven als een soort niemandsland, dat wordt gekenmerkt door rommelige achterterreinen waar diverse dorpsrandfuncties zijn geherbergd en wat moeilijk toegankelijk is. Deze typering deelt briefschrijver geenszins. Het enige rommelige en lege terrein in dit gebied betreft de locatie van de voormalige betonfabriek. Met dit bestemmingsplan wordt geen aansluiting op het bestaande Koudekerk gerealiseerd.</p>	<p>In genoemd beleidsdocument is een algemene beschrijving gegeven van het gebied en niet op perceelniveau. Wij begrijpen de reactie van briefschrijver. Wij hebben daarom de tekst in de toelichting hierop enigszins aangepast.</p>	<p>In hoofdstuk 3.1 (Masterplan 'Het Oog', zal de tekst in de plantoelichting (onderdeel Het proces, eerste alinea) worden genuanceerd. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
d.	<p><u>Beleidskader</u>  In paragraaf 4.2.2 Verordening ruimte 2014 van de toelichting wordt gesteld dat de locatie voor het plan Rijnpark reeds bebouwd is en dat daardoor het plangebied is aangemerkt als 'bestaand stads- en dorpsgebied' in de zin van artikel 2.1.1 lid 2 van de Verordening ruimte. Briefschrijver deelt deze mening niet, omdat het plangebied niet voldoet aan het bepaalde in lid 2 van artikel 2.1.1.</p>	<p>Het plangebied heeft altijd onderdeel uitgemaakt van het bestaand stedelijk gebied, omdat hier een betonfabriek was gevestigd. Dat dit bedrijf niet meer aanwezig is maakt dat niet anders. Een transformatie van bedrijfsdoeleinden naar wonen voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.1, lid 2 van de Verordening ruimte.  Het plangebied maakt voorts onderdeel uit van het Bestaand stads- en dorpsgebied, zoals Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 9 december 2014 hebben vastgesteld. Hierbij dient de kaart als illustratie en is de in</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>



		de Verordening ruimte opgenomen definitie maatgevend. Voor het overige wordt verwezen naar de thematische beantwoording.	
e.	<p><u>Bodem</u></p> <p>Het is al jaren bekend in Koudekerk, dat het terrein van de voormalige betonfabriek ernstig verontreinigd is. Uit de onderzoeken is gebleken dat in de deelgebieden A en C op meerdere locaties een vermoeden is van ernstige bodemverontreiniging. De conclusie luidt dat nader onderzoek noodzakelijk is. De ontwikkelaar heeft daartoe voor 1 locatie in deelgebied A al een bedrag van € 600.000,- aan saneringskosten gereserveerd. Tevens wordt aangegeven, dat ook voor een sanering in deelgebied C een niet vermeld bedrag is gereserveerd.</p> <p>Briefschrijver zet dan ook grote vraagtekens bij de haalbaarheid van het woningbouwplan. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan moeten namelijk economisch uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.</p>	<p>In paragraaf 5.6 van de plandoelichting is een beschrijving opgenomen van de bodemsituatie. In enkele deelgebieden is een bodemverontreiniging geconstateerd, waarbij sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de sanering heeft initiatiefnemer een reservering gedaan in de grondexploitatie, zodat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.</p> <p>Bodemsanering dient plaats te vinden, voordat tot aanvang van bouwwerkzaamheden zal kunnen plaatsvinden. Dit wordt geborgd door het opnemen in voorwaarden bij het afgeven van omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woonbebouwing.</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
f.	<p><u>Externe veiligheid</u></p> <p>In deze paragraaf wordt gesteld, dat er niet wordt voldaan aan het zgn. groepsrisico. Deze constatering leidt er toe dat in beginsel moet worden bezien of aanvullende</p>	Zie thematische beantwoording. Het advies van de Veiligheidsregio wordt opgenomen als bijlage in de toelichting.	Het advies van de Veiligheidsregio wordt opgenomen in de toelichting. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het

	<p>maatregelen (bron- of overdrachtsmaatregelen) kunnen worden getroffen om wel aan het zgn. groepsrisico te voldoen. De gemeente concludeert dat bronmaatregelen (extra afdekken leiding, dieper leggen leiding etc.) redelijkerwijs niet of slechts tegen aanzienlijke kosten mogelijk zijn. Het treffen van ruimtelijke maatregelen is niet (meer) mogelijk, omdat de ontwikkeling van het plangebied al vele jaren loopt. Briefschrijver zet grote vraagtekens bij voornoemde motivering. Naar zijn mening moet worden onderkend dat de woningbouwlocatie in de huidige opzet onaanvaardbare risico's met zich meebrengt en dat daarnaast deze risico's nota bene rechtstreeks bij de toekomstige bewoners worden gelegd. Overigens wordt in deze het advies van de Veiligheidsregio node gemist.</p>		bestemmingsplan.
g.	<p><u>Geluid (caravanstalling Dorrepaal)</u>  In bijlage 6, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, is het geluidadvies van Adviesbureau Ardea acoustics &amp; consult met betrekking tot Caravanstalling Dorrepaal opgenomen. De conclusie van het geluidrapport luidt dat er – onder voorwaarden richting Dorrepaal – op een afstand van 7–25 m woningbouw</p>	<p>De gemeente legt de contraexpertise terzijde, omdat deze een flinke overschatting geeft van de geluidsbelasting door de caravanstalling. Het verschil wordt veroorzaakt door andere aannames: 4x zo lange bedrijfsduur van werkzaamheden in werkplaatsen, inzet zware vrachtwagens op het achterterrein en het ontbreken van toepassing van Best</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>kan worden gerealiseerd naast de bedrijfsgebouwen. Dorrepaal heeft inmiddels echter een contra expertise laten uitvoeren.</p> <p>Uit het advies van 8 maart 2016 van VERSUS Bouwadvies blijkt, dat met inachtneming van de voorwaarden uit de in 1994 door de gemeente Rijnwoude verstrekte milieuvergunning, woningbouw pas kan worden gerealiseerd op een afstand van 50 meter vanuit de gevels van de bedrijfsgebouwen. Dit betekent, dat het voorgenomen woningbouwplan niet met de huidige situering van woningen op een afstand van 7–25 m naast de bedrijfspanden van Dorrepaal kan worden gerealiseerd.</p>	<p>Beschikbare Technieken. Bij het hanteren van deze aannames zou er in de huidige situatie al een overschrijding op bestaande woningen zijn.</p> <p>Bovendien heeft Dorrepaal zelf medewerking verleend aan het rapport van Ardea en heeft daarbij alle kans gehad om zijn representatieve bedrijfsvoering te tonen. Met het vaststellen van maatwerkvoorschriften wordt verzekerd dat er vanuit de caravanstalling geen onaanvaardbare hinder is.</p> <p>Die voorschriften sluiten volgens ons aan bij de huidige werkwijze van het bedrijf, waardoor de belangen van Dorrepaal niet onevenredig worden geschaad.</p>	
h.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herhaald wordt om de maatbestemming te wijzigen in een algemene bedrijvenbestemming in de milieucategorieën 1 en 2. Gevraagd wordt de op de plankaart vermelde aanduiding 'cs' te verwijderen.</li> <li>- De opname van een voorwaardelijke verplichting als genoemd in (het voormalige) artikel 10.5 wordt</li> </ul>	<p>Ter plaatse is al vele jaren een caravan- en botenstalling gevestigd. Om deze reden hebben wij in de regels vastgelegd dat dit bedrijf hier kan worden gehandhaafd door het opnemen van een aanduiding. Hierdoor blijven bestaande rechten geborgd. Daarnaast zijn bedrijven toegestaan in de in de milieucategorieën 1 en/of 2. Er is geen aanleiding om het plan hierop aan te passen.</p> <p>Deze voorwaarde is er juist voor bedoeld om te voorkomen dat de toekomstige woonbebouwing belemmeringen met zich</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing het bestemmingsplan.</p> <p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>bestreden.</p> <p>- De maximale goot- en bouwhoogten zijn gedeeltelijk bepaald op 5 en 8 meter en gedeeltelijk op 3 en 5 meter. Met het oog op een efficiënte bedrijfsvoering wordt nogmaals voor alle bedrijfsgebouwen een goot- en bouwhoogte gevraagd van 6 m en 8 m.</p>	<p>meebrengt voor de bedrijfsvoering van de stalling van caravans en boten. Zie verder ook onze reactie onder 3a (onderdeel caravanstalling Dorrepaal).</p> <p>Wij herhalen ons standpunt dat de bestaande bedrijvenbestemming conserverend zijn bestemd, omdat het plangebied in de Provinciale Structuurvisie en de gemeentelijke Structuurvisie is aangeduid voor Wonen. Uitbreiding van bedrijfsbebouwing wordt vanuit planologische overwegingen niet voorgestaan, omdat hiermee onnodige toekomstig gewenste (woon)ontwikkelingen worden gefrustreerd.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
i.	<p><u>Overige zienswijzen</u></p> <p>Briefschrijver is tevens eigenaar van het perceel grond (nr. 4194), dat tussen de woningbouwlocatie en Latexfalt ligt. In het vigerende bestemmingsplan is dit perceel bestemd voor agrarische doeleinden. In dat bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om die bestemming te wijzigen in bedrijfsdoeleinden tot ten hoogste categorie 2. In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Rijnpark heeft dit perceel eveneens een agrarische bestemming, maar de wijzigingsbevoegdheid is niet</p>	<p>Het door Dorrepaal Beheer B.V. in 2014 aangekochte perceel sectie B, nr. 4194 is in het geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein Koudekerk aan den Rijn' bestemd voor 'Agrarische doeleinden, geen gebouwen toegestaan'. Een wijziging naar bedrijfsdoeleinden is op grond van artikel 6, lid 1 uitsluitend mogelijk ten dienste van:</p> <p>a. noodzakelijk gebleken uitbreiding van de bedrijven of inrichtingen die bij de tervisielegging van het plan reeds gevestigd waren op de aangrenzende gronden met de bestemming bedrijven;</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	overgenomen. Verzocht wordt deze wijzigingsbevoegdheid alsnog op te nemen in de planvoorschriften.	<p>b. de verplaatsing van bedrijven vanuit de dorpskern of het buitengebied van de gemeente ingeval zodanige verplaatsing van gronden met de bestemming bedrijven niet mogelijk blijkt.</p> <p>Voorname wijziging is op grond van artikel 6, lid 2 uitsluitend geoorloofd ten behoeve van de oprichting van bedrijven, indien gebleken is dat binnen de bestemming bedrijven van genoemd bestemmingsplan geen mogelijkheden voor bebouwing aanwezig zijn.</p> <p>Deze wijziging wordt niet langer voorgestaan, omdat enerzijds niet langer kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden en er anderzijds voldoende bedrijfsgronden beschikbaar zijn op bestaande bedrijventerreinen en een verdere uitbreiding niet nodig wordt geacht. Vanuit ruimtelijke overwegingen worden bovendien nieuwe bedrijfsactiviteiten in de nabijheid van het nieuwe woongebied niet voorgestaan.</p>	
5.	<b>Cleton en Com B.V. te Rotterdam, namens besloten vennootschappen Rijnpark Ontwikkeling BV, Niersman Projectontwikkeling BV en Bouwbedrijf Niersman BV te Voorschoten</b>		
a.	Het ontwerpbestemmingsplan gaat ten onrechte niet uit van een eindbestemming	Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is eerder overeengekomen dat de gefaseerde	De toelichting, regels en verbeelding worden zodanig aangepast dat de

	op basis waarvan een onherroepelijk ruimtelijk kader ter realisatie van de woonwijk ontstaat.	woningbouw via uitwerkingsplannen mogelijk zou worden gemaakt. Uit de zienswijze leiden wij af dat hierop kennelijk wordt teruggekomen. Op zichzelf hebben wij geen overwegende planologische bezwaren om de woningbouwontwikkeling bij recht mogelijk te maken in plaats van via uitwerkingsplannen, omdat het uitvoering geven aan het stedenbouwkundig plan is geborgd in de regels. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.	woningbouwontwikkeling bij recht mogelijk wordt gemaakt.
b.	De verbeelding van ontwerpbestemmingsplan komt niet (geheel) overeen met het stedenbouwkundige plan	Niet wordt aangegeven op welke onderdelen het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming zou zijn met het stedenbouwkundig plan.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	De beperking van het aantal gestapelde woningen komt niet overeen met de AO en de beperking is – gezien de huidige marktontwikkeling – ook niet wenselijk en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening	Het bestemmingsplan voorziet in een regeling dat maximaal 25% als gestapeld kan worden gebouwd. Dit komt overeen met het stedenbouwkundig plan. Wij zien geen aanleiding om hiervan af te wijken. Wanneer de marktomstandigheden wijzigen zijn wij niettemin bereid om een planaanpassing in overweging te nemen, nadat de stuurgroep overeenkomstig het bepaalde in addendum 3 op de gesloten AEO onder punt 6 hierover een besluit heeft genomen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	De minimale afstand tussen appartementengebouwen staat ten onrechte omschreven als 25 meter, terwijl er mogelijk	Op basis van het stedenbouwkundig plan is tussen de twee appartementengebouwen een afstand van circa 45 m aangehouden. Het	De regels worden zodanig aangepast dat een half verdiepte garage tussen de twee woongebouwen mogelijk is. Voor het

	<p>onder een half verdiepte een parkeergarage (doorlopend) dient te worden aangelegd, die dan doorloopt onder het gebouw.</p>	<p>opnemen van een vrije ruimte van minimaal 25 meter wordt niet als onredelijk beschouwd.</p> <p>Vanuit stedenbouwkundige overwegingen bestaan er geen overwegende bezwaren om tussen de twee appartementengebouwen een half verdiepte parkeergarage aan te leggen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, zodat tevens het parkeervraagstuk inpandig kan worden opgelost. De regels worden hierop aangepast.</p>	<p>overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
e.	<p>Het vastleggen van de exacte plaats van gestapeld en niet gestapeld is – gezien de huidige marktontwikkeling – niet wenselijk en getuigt daarmee ook niet van goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Zie thematische beantwoording.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
f.	<p>De beperking in hoogte van gestapelde bouw is te beperkend en zou ten minste voor een deel van de gebouwen (voor liftschachten etc.) meer dan 16 meter dienen te zijn.</p>	<p>De appartementengebouwen langs de Oude Rijn kunnen gestapeld worden gebouwd in maximaal 4 bouwlagen. Een bouwhoogte van 16 m biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.</p> <p>In de algemene bouwregels (artikel 17.4) is het mogelijk om liftinstallaties te bouwen die niet hoger zijn dan 3,5 m boven de bovenste laag van het gebouw waarop deze worden geplaatst. Een aanpassing als gevraagd wordt dan ook niet nodig geacht.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
g.	<p>Gezien de huidige marktontwikkeling is de beperking zoals uitgewerkt in de tabel</p>	<p>Het stedenbouwkundig plan is vertaald naar de regels en verbeelding. Vermeden dient te</p>	<p>Zie reactie onder 5a.</p>

	<p>onder (de voormalige bepaling) 10.2 onder p. te beperkend en dient te worden volstaan met het maximum van 273 woningen.</p>	<p>worden dat het stedenbouwkundig plan onevenredig wordt aangetast wanneer het aantal per specifieke bouwaanduiding wordt losgelaten. Gelet op het feit dat niet langer sprake is van een uitwerkingsplicht is thans gekozen voor de bestemming Wonen 1, 2, 3 en 4, waarbij tevens een afwijkingsregeling is opgenomen dat van het maximum toegestane aantal woningen kan worden afgeweken, met dien verstande dat het aantal woningen nooit meer mag bedragen dan 273.</p>	
h.	<p>In de uitwerkingsregels ontbreekt een meer algemene afwijkingsregel van 10% voor de perceelgrenzen en de bebouwingsvlakken en andere bepalingen van de regels. In het kader van de uiteindelijke realisatie is een dergelijke regeling noodzakelijk en daarmee tevens noodzakelijk voor de haalbaarheid en mogelijke realisatie van het bestemmingsplan.</p>	<p>Deze regeling wordt vervangen door een regeling, waarbij bij recht woningbouw is toegestaan, zodat de gevraagde aanpassing niet meer nodig is. Zie verder onze reactie onder 5a en 5g.</p>	<p>Zie reactie onder 5a.</p>
i.	<p>De gebruiksregels onder (voormalig artikel) 10.5 zijn zodanig knellend dat feitelijk de overeengekomen mogelijkheid tot realisatie niet wordt verschaft. Daarbij zijn de algemene regels met betrekking tot ventilatie e.d. onder (voormalig artikel) 10.5.1.d te beperkend.</p>	<p>Deze regeling wordt vervangen door een regeling, waarbij bij recht woningbouw is toegestaan, zodat de gevraagde aanpassing niet meer nodig is. Zie verder onze reactie onder 5a en 5g.</p>	<p>Zie reactie onder 5a.</p>
j.	<p>Een groot deel van de voorwaarden, die opgenomen zijn in het bestemmingsplan</p>	<p>De gemeente verleent facilitair medewerking aan deze planontwikkeling. In de</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>



	hadden – op basis van gebruikelijk onderzoek en gebruikelijke voorbereiding – al kunnen zijn vervuld. Voorbeelden daarvan zijn een waterhuishoudkundig inrichtingsplan; maatwerk voor het bedrijf aan de Hoogwaard 153.	samenwerkingsovereenkomst is alleen afgesproken dat de gemeente het bestemmingsplan verzorgd. Het waterhuishoudkundig plan is een activiteit die dient te worden verzorgd door initiatiefnemer. Zolang dat niet is ingediend zal dit als voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen.	
k.	Een deel van de regels is onnodig bezwarend en/of onvoldoende objectief, zodat ook deze niet getuigen van goede ruimtelijk ordening. Voorbeelden hiervan zijn onder meer archeologie en parkeren. In een later stadium zullen deze nader worden gespecificeerd.	Niet wordt aangetoond dat, en zo ja, op welke wijze de regels onnodig bezwarend en/of onvoldoende objectief zijn. Gelet hierop is er geen aanleiding tot aanpassing van de regels.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
l.	Het ontwerpbestemmingsplan getuigt niet van goede ruimtelijke ordening nu het niet de benodigde ruimte geeft aan de op deze plek en in deze tijd gewenste ontwikkeling in woningbouw, waar de kern Koudekerk aan de Rijn op dit moment behoefte aan heeft.	Niet wordt aangetoond dat, en zo ja, op welke wijze de regels onnodig bezwarend en/of onvoldoende objectief zijn. Gelet hierop is er geen aanleiding tot aanpassing van de regels.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	<b>J.C.P.M. van der Salm–Hoogeveen, Hoogwaard 168, 2396 AP Koudekerk aan den Rijn</b>		
a.	<i>Procedureel, beeldkwaliteitsplan</i> Er is onvoldoende gemotiveerd wat de uitgangspunten zijn van het beeldkwaliteitsplan. Er wordt enkel	Het beeldkwaliteitsplan is indertijd ter kennisneming voorgelegd aan de gemeenteraad van Rijnwoude als onderlegger van het stedenbouwkundig plan.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De tekst over het beeldkwaliteitsplan op bladzijden 17 en 18 van de plantoelichting

	<p>verwezen naar het beeldkwaliteitsplan als bijlage. Ook is niet vermeld wanneer het plan is vastgesteld door het college van B&amp;W van de gemeente Alphen aan den Rijn.</p>	<p>Dit beeldkwaliteitsplan is later in geringe mate aangepast. Het is de bedoeling dat de gemeenteraad van Alphen een den Rijn gelijktijdig met of na vaststelling van het bestemmingsplan het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan vaststelt als addendum op de welstandsnota. De tekst in de plantoelichting wordt hierop verduidelijkt.</p>	<p>wordt aangepast.</p>
b.	<p><i>Procedureel, hogere grenswaarden voor een aantal woningen</i>  Gevraagd wordt of het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarde gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.</p>	<p>Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden geluid heeft gelijktijdig ter inzage gelegen met het ontwerpbestemmingsplan, te weten van 28 januari tot en met 9 maart 2016. Hiervan is op de gebruikelijke wijze op 27 januari 2016 publicatie gedaan.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
c.	<p><i>Inhoudelijk, Ladder duurzame stedelijke ontwikkeling.</i>  De woningbouwontwikkeling is niet voldoende aangetoond op basis van concrete gegevens. Niet toereikend is beschreven dat de woningbouw in het plangebied voorziet in een actuele regionale woningbehoefte. Ook is niet aannemelijk gemaakt door overlegging van gedocumenteerde stukken (onderzoek bijv. naar woningbehoefte) wat het bouwprogramma van de regio is in relatie tot woonambities van de gemeente. Briefschrijver is van mening dat de actuele</p>	<p>Zie thematische beantwoording.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	woningbehoefte niet is aangetoond.		
d.	<p><i>Aantal appartementen</i></p> <p>Uit verschillende aantallen in de toelichting, regels en verbeelding is niet duidelijk op te maken om hoeveel appartementen het gaat.</p>	<p>Naar aanleiding van zienswijze 5a worden de regels en de verbeelding zodanig gewijzigd dat woningbouw bij recht (zonder uitwerkingsverplichting) mogelijk is.</p> <p>In regels wordt vastgelegd dat maximaal 25% van het totaal aantal te bouwen woningen van 273 stuks gestapelde woningen mogen zijn, waaronder tevens wordt begrepen appartementen: totaal 68 eenheden.</p> <p>In de regels en op de verbeelding (met de bestemmingen Wonen 1, Wonen 2, Wonen 3 en Wonen 4 is vastgelegd welke woningtypologieën zijn toegestaan. Voor het deelgebied ten zuiden van de Hoogwaard zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan met een maximum van 26 stuks. Elders in het plangebied kunnen de overige gestapelde woningen worden gerealiseerd voor zover op de verbeelding niet de aanduiding 'gestapeld uitgesloten' is opgenomen.</p> <p>Bij uitwerking van de bouwplannen dient hiermee rekening te worden gehouden.</p>	<p>Zie antwoord onder 5a. Daar waar nodig zullen de plantoelichting, regels en verbeelding worden aangepast, zodat de teksten niet voor tweërlei uitleg vatbaar is. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
e.	<p><i>Hoogbouw in relatie tot woning briefschrijver</i></p> <p>Bezwaar wordt gemaakt tegen de in het bestemmingsplan opgenomen</p>	<p>Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat met hoogbouw langs de Oude Rijn een passende invulling wordt gegeven. In de plantoelichting (onderdeel 3.2.1,</p>	<p>De plantoelichting (onderdeel 3.2.1, stedenbouw) is aangepast door hier te beschrijven dat gestapelde woningbouw langs de Oude Rijn stedenbouwkundig</p>

	<p>bouwmogelijkheid voor hoogbouw van 16 meter langs de oever van de Oude Rijn. Door de hoogbouw wordt het leefklimaat en het woongenot van briefschrijver ernstig geschaad. Een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt of een dergelijke hoogbouw wel past bij de uitstraling van een lintbebouwing langs het water. Alternatief is om hier vrijstaande woningen te bouwen (maximaal 8 m hoog).</p> <p>Een bezonningsstudie is niet aangetroffen om aan te tonen dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare schaduw hinder. Door de hoogbouw zal de waarde van zijn woning dalen.</p>	<p>stedenbouw) zal dit nader worden gemotiveerd.</p> <p>Een bezonningsstudie is naar aanleiding van deze zienswijze alsnog opgesteld. Hieruit blijkt dat het plan (nagenoeg) geen beperkingen geeft.</p> <p>Vermeende waardevermindering van een onroerende zaak wordt niet als een bezwaar gezien tegen een bestemmingsplan.</p> <p>Briefschrijver heeft overigens de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen wanneer hij meent dat zijn onroerend goed minder waard is geworden, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is geregeld. In elk geval blijft in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak en onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.</p>	<p>goed inpasbaar is.</p> <p>Een bezonningsstudie is alsnog uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan geen beperkingen geeft voor de woning van briefschrijver.</p> <p>Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
f.	<p><i>Ontsluitingsweg</i></p> <p>In de plantoelichting is geen indicatie gegeven wat de gevolgen van de geplande ontsluitingsweg zullen zijn voor de afwikkeling van het verkeer nabij de woning</p>	<p>Er is inderdaad geen onderbouwing opgenomen voor de locatie van de ontsluitingsweg. Het is een resultaat van stedenbouwkundige afwegingen. De gevolgen zijn beperkt tot normaal kruisend verkeer. Het</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	van briefschrijver. Niet onderbouwd is waarom op die plek de ontsluitingsweg het beste is. Een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt om een goede keus te maken. Gevraagd wordt om betere alternatieven te zoeken.	valt echter niet te ontkennen dat enig overlast kan ontstaan. Tijdens de vervolgprocedure zullen wij de mogelijkheid bezien of ontwerpoptimalisatie ten gunste van briefschrijver mogelijk is.	
g.	<i>Verkeershinder</i> Niet inzichtelijk is gemaakt wat het huidig aantal motorvoertuigen op deze weg bedraagt en wat de toekomstige verwachting is. Er is niet inzichtelijk gemaakt of het verkeer zal toenemen of afnemen en wat de effecten hiervan zijn.	Het verkeer op de Hoogewaard zal naar verwachting toenemen, met of zonder Rijnpark. In 2030 zijn er met Rijnpark zo'n 7.920 mvt/etmaal voor het deel ter hoogte van nr. 168a. Daarvan zijn er zo'n 1.250 afkomstig van Rijnpark. Dit betekent dat slechts een gering deel van de toename (circa 16%) een gevolg is van de woningbouwontwikkeling op Rijnpark. Tegelijkertijd neemt het aandeel vrachtwagens (zwaar verkeer) sterk af, omdat dat verkeer na openstelling van de Maximabrug hiervan gebruik maakt. Dit betekent dat de hoeveelheid geluid en vooral trillingen door het (vracht)verkeer zal afnemen. Daarom achten wij de overlast niet zodanig groot dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
h.	<i>Parkeren</i> Bij een goede voorbereiding van het plan is het van belang inzichtelijk te maken of parkeren goed is geregeld. Hoe worden de 273 woningen straks voorzien van	In het stedenbouwkundig plan is globaal aangegeven hoe het parkeervraagstuk wordt opgelost (zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte). Dit plan is als bijlage 2 bij de regels opgenomen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>voldoende parkeerplaatsen? Er is onvoldoende waarborg voor de benodigde parkeerplaatsen zowel op privégrond als in de openbare ruimte.</p>	<p>Bij uitwerking van de bouwplannen dient aanvrager aan te tonen dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgelegd in de parkeernota. Aanvragen omgevingsvergunning worden hieraan getoetst. Dit is als zodanig geborgd in artikel 18.3 (nieuw) van de algemene gebruiksregels. Met inachtneming van deze regeling is voldoende vastgelegd dat er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied worden aangelegd en er geen onaanvaardbare parkeeroverlast ontstaat als gevolg van deze nieuwbouwwontwikkeling.</p>	
7.	<p><b>Comité “toekomst Koudekerk” p/a Lagewaard 3, Koudekerk aan den Rijn</b></p>		
	<p>Het comité is op basis van de onlangs uitgevoerde enquête van mening dat woningbouw in Koudekerk meer dan noodzakelijk is om het behoud van voorzieningen en de leefbaarheid. Zij constateert echter voor het vervolg van de procedure een aantal tegenstellingen in de betrokken belangen. Zij betreurt deze gang van zaken.</p> <p>Het comité is van mening dat er een voor betrokken partijen acceptabele oplossing mogelijk moet zijn. De oplossing moet erin voorzien dat bij het realiseren van Rijnpark met de volgende randvoorwaarden rekening</p>	<p>Verwezen wordt naar de thematische beantwoording.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>wordt gehouden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dat het bedrijf Latexfalt niet gehinderd wordt in haar bedrijfsvoering binnen de grenzen van de milieuvergunning;</li> <li>2. dat projectontwikkelaar Niersman een plan Rijnpark voor woningbouw kan uitvoeren dat acceptabel is voor omgeving, omwonenden en inwoners Koudekerk; verkeerstechnische bezwaren moeten bovendien worden opgelost;</li> <li>3. dat tegemoetgekomen wordt aan de verschillende belangen, zoals die door het Dorpsoverleg Koudekerk verwoord zijn;</li> <li>4. dat de Gemeente Alphen aan den Rijn het algemeen belang van woningbouw voor de kern Koudekerk in daden kan omzetten zonder geconfronteerd te worden met een fikse schadeclaim van de projectontwikkelaar.</li> </ol>		
8.	<b>Stichting Dorpsoverleg Koudekerk aan den Rijn, p/a Lagewaard 70, 2396 AX Koudekerk aan den Rijn</b>		
a.	Een onlangs in 2015 gehouden enquête onder de bewoners van Koudekerk aan den Rijn bevestigt dat een ruime meerderheid van de bewoners wil groeien tot een dorp van 5000 inwoners. Bewoners verwachten	Met briefschrijver zijn wij van mening dat deze woningbouwontwikkeling een zeer lange voorbereidingstijd nodig heeft. Zoals bekend heeft dit te maken met de nabijgelegen bedrijvigheid van o.a. Latexfalt. Zie hiervoor	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>dat de groei zal bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp en het behoud en uitbreiding van de voorzieningen zoals het winkelbestand. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is nog steeds geen zicht op een oplossing voor de juridische strijd tussen Latexfalt en de projectontwikkelaar en daarmee zicht op het realiseren van woningbouw voor Koudekerk. Gevraagd wordt of de gemeente nog steeds wil wachten met woningbouw tot de strijd tussen Latexfalt en Niersman eindelijk is beklonken en of zij bereid is woningbouw in Koudekerk serieus neemt en mede daarom bereid is haar focus te verleggen naar andere bouwlocaties in Koudekerk.</p>	<p>ook de thematische beantwoording. De tot nog toe uitgevoerde omgevingsonderzoeken hebben aangetoond dat een woningbouwontwikkeling op Rijnpark nog steeds mogelijk is. Gelet hierop zien wij op dit moment nog geen aanleiding om alternatieve locaties te onderzoeken.</p>	
b.	<p>Het voorliggende plan is door een deskundige van de Stichting bekeken op stedenbouwkundige en verkeerstechnische aspecten. Aangegeven wordt dat sprake is van een ingenieus plan, maar dat er een aantal factoren zijn die onzeker maken of de geschetste kwaliteit haalbaar is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het uitbreidingsplan Rijnpark ligt als een enclave in een industrieterrein. Het karakter van een woonwijk in een industriewijk wordt geaccentueerd doordat de achtertuinen van de geschakelde woningen aan west- en</li> </ul>	<p>Wij verwijzen naar de thematische beantwoording en antwoord onder 1a.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>



	<p>noordzijde van het plan direct aan bedrijfsloodsen grenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is voor voetgangers en fietsers geen mogelijkheid door te steken naar de Weidedreef of de Lagewaard: het uitbreidingsplan maakt dus geen "contact" met het bestaande dorp.</li> <li>- Het is voor auto's slechts toegankelijk via één toegangsroute met een onoverzichtelijke aansluiting in een bocht van de Hoogewaard. Daarnaast is er een calamiteitentoeegang die loopt over een parkeerplaats(!). Dit zijn de enige toegangen tot het complex; ook voor fietsers en voetgangers, er zijn geen aparte fietsstroken.</li> </ul>		
c.	De Stichting Dorpsoverleg is van mening dat de voortdurende juridische strijd en de stedenbouwkundige en verkeerstechnische vragen niet leiden tot snel en verantwoord bouwen. Er dient volgens haar daarom (nader) onderzoek te worden gedaan naar alternatieve bouwlocaties in Koudekerk die er naar hun overtuiging zeker zijn.	Zie onze reactie onder 8a.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9.	<b>Fam. C. Broekhuizen, fam. Vink, fam. Bonte en fam. P. Heemskerk, Rijndijk 257, 253a, 253 en 255, Hazerswoude-Rijndijk</b>		
a.	<i>Hoogbouw</i> In het ontwerpbestemmingsplan zijn twee	Zie onze reactie onder 6e, 6g en 6h. Voor het overige verwijzen wij naar de thematische	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>appartementencomplexen gesitueerd, direct grenzend aan de Oude Rijn. De geplande hoogbouw past totaal niet in de huidige z.g. lintbebouwing langs de Oude Rijn. Het zicht wordt hierdoor ernstig belemmerd vanuit de Hoogewaard.</p> <p>Kan de gemeente inzichtelijk maken dat er behoefte is aan deze hoogbouw. Hoe is het parkeren geregeld en hoe zit het met de verkeersveiligheid.</p>	<p>beantwoording.</p>	
b.	<p><i>Verkeersonveiligheid</i></p> <p>Briefschrijver is bezorgd over de verkeersonveiligheid. Zo is er sprake van één enkele toegangsweg tot Rijnpark in een onoverzichtelijke bocht van de Hoogewaard. Ook is er sprake van levensgevaarlijke situatie voor fietsers en voetgangers. Voorts is het aantal parkeerplaatsen te klein. In geval van calamiteiten kunnen hulpdiensten niet opereren.</p>	<p>Voor wat betreft de verkeersveiligheid verwijzen wij naar de thematische beantwoording. In ons antwoord onder 6h is al ingegaan op het parkeervraagstuk. De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft een advies uitgebracht naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan (zie zienswijze 16). Het advies wordt als bijlage opgenomen in de toelichting.</p>	<p>Het advies van de Veiligheidsregio wordt als bijlage opgenomen in de toelichting. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
c.	<p><i>Woonwijk</i></p> <p>Kan de gemeente inzichtelijk maken dat er behoefte is aan deze woonwijk. Voorts worden er vragen gesteld over de berekening van het aantal verkeersbewegingen.</p>	<p>Wij verwijzen naar de thematische beantwoording en onze reactie bij 6g.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
d.	<p><i>Latexfalt</i></p> <p>Kan de gemeente de hindercirkel van Latexfalt inzichtelijk maken. Een passende</p>	<p>Wij verwijzen naar de thematische beantwoording.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	motivatie zou hierover meer duidelijkheid moeten scheppen.		
e.	<i>Vervuilde grond</i> Op het terrein is sprake van verontreinigde grond. Hoe wordt dit opgepakt en opgelost.	In paragraaf 5.6 van de plantoelichting is een beschrijving opgenomen van de bodemsituatie. In enkele deelgebieden is een bodemverontreiniging geconstateerd, waarbij sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de sanering heeft initiatiefnemer een reservering gedaan in de grondexploitatie. Bodemsanering dient plaats te vinden, voordat tot aanvang van bouwwerkzaamheden zal kunnen plaatsvinden. Dit wordt geborgd door het opnemen in voorwaarden bij het afgeven van omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woonbebouwing.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
10.	<b>Bewoners van de Hoogewaard 159, 160, 160b, 160c, 161, 162c, 163, 165, 168 en 169, Koudekerk aan Rijn</b>		
a.	Nagenoeg identiek aan zienswijze 9 voor wat betreft hoogbouw. Voorts worden vragen gesteld over privacy en de bezonningssituatie.	Zie reactie onder 9 en 6e voor wat betreft hoogbouw. Voor wat betreft de bezonningssituatie verwijzen wij naar onze reactie onder 6e.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Het beoogde Rijnpark zou goed toegankelijk moeten zijn voor hulpverlenende instanties. Er is maar één in- en uitgang gesitueerd in het plan aan de Hoogewaard en verder geen enkele andere uitwijkmogelijkheden aan welke andere zijde van het plan ook.	Zie onze reactie onder 9b.	Zie onze conclusie onder 9b.

c.	Bij het doorgaan van de bouw van de geplande hoogbouw zal de hobby van briefschrijver als zendamateer totaal onmogelijk worden gemaakt, omdat door de te korte tussenruimte van de nieuwbouw zend- en ontvangtsignalen volledig worden verstoord.	Na afweging van de ter zake dienende belangen weegt het belang tot realisatie van woningbouw zwaarder dan het belang van de vermeende vermindering van zend- en ontvangtsignalen. Hierbij hebben wij voorts laten meewegen dat niet aantoonbaar is gemaakt dat er sprake zou kunnen zijn van verminderde ontvangst- en zendbereik.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	Bij het doorgaan van de plannen ziet briefschrijver zich genoodzaakt een eis van planschade in te dienen.	Zie reactie onder 6e voor wat betreft planschade.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
11.	<b>A. en A. van Aalst, Hoogewaard 168a, 2396 AP Koudekerk aan den Rijn</b>		
	De in de brief genoemde punten komen in hoofdlijnen overeen met de zienswijze als genoemd in 9.	Zie reactie onder 9.	Zie conclusie onder 9.
12.	<b>H. de Wit, Hoogewaard 162c, 2396 AP Koudekerk aan den Rijn</b>		
a.	De in de brief genoemde punten komen in hoofdlijnen overeen met de zienswijze als genoemd in 9.	Zie reactie onder 9.	Zie conclusie onder 6e en 9.
13.	<b>M. van Vliet, Hoogewaard 170, Koudekerk aan den Rijn</b>		
	De locatie Bosbeton is naar de mening van briefschrijver niet geschikt om als woonwijk te ontwikkelen, omdat het terrein in de loop der jaren is afgegraven en daarna volgestort met bedrijfsafval zoals puin, chemische stoffen en sloopafval van bedrijven uit de	Zie reactie onder 9e.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	regio.		
b.	Briefschrijver geeft aan dat de voormalige gemeente Rijnwoude heeft geprobeerd hem te koppelen aan projectontwikkelaar Niersman om tot verkoop van gronden te komen. Hierover is echter geen overeenstemming bereikt. Verder kan hij de denkwijzen van de initiatiefnemers van Rijnpark niet volgen dat Rijnpark goed zou zijn voor de sportverenigingen en de middenstand in Koudekerk aan den Rijn.	Eerder zijn er keuzen gemaakt om woningbouw mogelijk te maken op het voormalige Bosbeton terrein. Wij zien op dit moment geen aanleiding om af te wijken van de eerder ingeslagen weg. Wij hebben kennis genomen van de opmerkingen van briefschrijver, die echter niet leiden tot een aanpassing van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen uitgangspunten.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
14.	<b>bewoners Hoogewaard 159, 161, 163 en 165, 2396 AP Koudekerk aan den Rijn</b>		
	De bewoners herhalen de inspraakreactie waarin zij spreken hun bezorgdheid uitspreken over de achter hun percelen gelegen poldersloot, welke in de plannen voor Rijnpark zou komen te vervallen. Tegen demping hiervan wordt bezwaar gemaakt, omdat enerzijds sprake is van een ongeoorloofde ingreep op de van hen in eigendom zijnde percelen en anderzijds daarmee een bestaand afwateringssysteem zou worden verstoord.	Op dit moment kunnen wij nog steeds geen uitspraken doen over het al dan niet dempen van de bedoelde poldersloot, omdat de plannen in dit gedeelte nog niet zijn uitgewerkt. Het verzoek om de sloot te handhaven zal in overleg met de marktpartij verder betrokken worden bij de uitwerking.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
15.	<b>Provincie Zuid-Holland</b>		
	Een zienswijze wordt ingediend ten aanzien van de woningbouwontwikkeling met bijbehorende functies aan de oever van de	In de regels (artikel 20.2 nieuw) en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is een aanduiding opgenomen voor	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van toelichting (paragraaf 4.2.2 Verordening ruimte 2014) van het

	Oude Rijn wegens strijd met artikel 2.1.8 van de Verordening ruimte 2014. In het plan wordt onvoldoende duidelijk of er geen nieuwe belemmeringen worden gecreëerd voor een vlotte en veilige doorvaart voor de scheepvaart op de Oude Rijn. Voorts is niet onderbouwd dat de uitwerkingsplicht voor de nieuwe woningen met bijbehorende functies binnen de voorwaarden van artikel 2.1.8 uitvoerbaar is.	‘Vrijwaringszone- vaarweg’ voor alleen bouwwerken of opgaande beplanting. De provincie geeft aan dat het noodzakelijk is dat er nu al onderbouwd dient te zijn of er sprake is van belemmeringen in deze vrijwaringszone. In verband hiermede is alsnog onderzoek uitgevoerd en advies ingewonnen bij de vaarwegbeheerder. Uit de resultaten hiervan is gebleken dat de provincie instemt met het aangepaste plan om één bouwblok langs de Oude Rijn zodanig te verschuiven, zodat er geen sprake meer is van een verslechtering van het zicht voor de scheepvaart ten opzichte van de bestaande situatie.	bestemmingsplan. Met de verschuiving van woningbouw langs de Oude Rijn is overeenkomstig het aangepaste stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, geen strijdigheid meer met de Verordening ruimte 2014.
16	<b>Veiligheidsregio Hollands Midden</b>		
	De informatie en afspraken over dit plan zijn door de gezamenlijke hulpdiensten (politie, GHOR en brandweer) betrokken in en vertaald naar dit advies.	Bij uitwerking van de plannen voor de woningbouwontwikkeling zal rekening worden gehouden met de in het advies genoemde punten.	
a.	In verband met het mogelijk vrijkomen van een toxische wolk de luchtverversingsinstallaties uitschakelbaar uitvoeren.	In de artikelen 10.3.1 onder d, 11.3.1 onder d, 12.3.1 onder d en 13.3.1 onder d (specifieke gebruiksregels) is geborgd dat luchtverversingsinstallaties uitschakelbaar moeten worden uitgevoerd. Het advies zal worden betrokken bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning en voor zover nodig als voorwaarde in de vergunning worden	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		opgenomen.	
b.	Het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding A515 wijzigen van 430 meter naar 600 meter en een nieuwe berekening maken van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.	In paragraaf 5.7.3 van de toelichting (beoordeling risicobronnen) staat al dat het invloedsgebied (1%-letaliteitsgebied) van deze leiding 600 meter bedraagt. Een berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is uitgevoerd (rapport van DNV-GL van oktober 2015). Dit rapport is de Veiligheidsregio bekend, omdat deze bij de totstandkoming betrokken was. Het rapport is per abuis niet bij de toelichting gevoegd. Bij de vaststelling wordt het alsnog toegevoegd.	De berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico wordt vóór vaststelling van het bestemmingsplan bijgevoegd. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Een plankaart voor bereikbaarheid van de hulpdiensten overleggen met daarop het wegennet, inclusief de toegangswegen en vluchtwegen.	Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de Brandweer Hollands Midden. Dit heeft erin geresulteerd dat één ontsluitingsweg met een calamiteitenontsluiting op de Hoogewaard volstaat. Dit advies heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op uitvoeringsaspecten welke relevant zijn voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. De gevraagde verbeelding zal te zijner tijd kunnen worden geleverd.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	Aangeven door middel van een plankaart waar de primaire en secundaire bluswatervoorziening en de opstelplaatsen voor de brandweer worden gerealiseerd.	Dit advies heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op uitvoeringsaspecten welke relevant zijn voor de hulpdiensten. De gevraagde plankaart waarop primaire en secundaire	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor brandweer worden gerealiseerd zal te zijner tijd kunnen worden geleverd.	
e.	De toekomstige bewoners goed informeren over de te verwachten geluid- en geurbelasting, en wat er gedaan wordt met hun eventuele klachten, zodat zij een afgewogen besluit kunnen nemen wat betreft hun toekomstige woonlocatie.	Dit advies heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op uitvoeringsaspecten. De adviezen zullen ter harte worden genomen bij uitwerking van de woningbouwplannen voor Rijnpark.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
f.	Het bedrijf Avery Denisson uit de beoordeling van de risicobronnen verwijderen, het bedrijf is gesloten.	Het gaat in paragraaf 5.7.2 om de vestiging aan de H.A. Lorentzweg 2, Alphen aan den Rijn. Deze is niet gesloten. Alleen de vestiging in Hazerswoude-Rijndijk is gesloten.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



### Hoofdstuk 3    Ambtshalve aanpassingen

Nr.	Samenvatting	Voorstel aanpassing	conclusie
	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.		

## Bijlage 1 Zienswijzen

1. Klankbordgroep Hoogewaard–Dorpsstraat–Hondsdijk;
2. Stibbe te Amsterdam namens Latexfalt B.V., Hoogewaard 183, Koudekerk aan den Rijn;
3. La Gro Advocaten te Alphen aan den Rijn namens Stichting Hoogewaard Bedrijvig;
4. W. Dorrepaal, Hoogewaard 151, Koudekerk aan den Rijn;
5. Cleton & Com B.V., Westersingel 109, Rotterdam
6. J.C.P.M. van der Salm–Hoogeveen, Hoogewaard 168, 2396 AP Koudekerk aan den Rijn;
7. Comité “Toekomst Koudekerk”, p/a Lagewaard 3, Koudekerk aan den Rijn;
8. Stichting Dorpsoverleg Koudekerk aan den Rijn, p/a Lagewaard 70, 2396 AX Koudekerk aan den Rijn;
9. Fam. C. Broekhuizen, fam. Vink, fam. Bonte en fam. P. Heemskerk, Rijndijk 257, 253a, 253 en 255, Hazerswoude–Rijndijk;
10. Bewoners van de Hoogewaard 159, 160, 160b, 160c, 161, 162c, 163, 165, 168 en 169, Koudekerk aan Rijn;
11. S. en A. van Aalst, Hoogewaard 168a, 2396 AP Koudekerk aan den Rijn;
12. H. de Wit, Hoogewaard 162c, 2396 AP Koudekerk aan den Rijn;
13. M. van Vliet, Hogewaard 170, Koudekerk aan den Rijn;
14. bewoners Hoogewaard 159, 161, 163 en 165, 2396 AP Koudekerk aan den Rijn;
15. Gedeputeerde Staten van Zuid–Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag;
16. Veiligheidsregio Hollands Midden, Postbus 1123, 2302 BC Leiden.