

Bijlage III

Nota van wijzigingen

Op het ontwerpbestemmingsplan “Hoorn-West”

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 25 juni 2026, nr 2855247
De griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first letter followed by a series of loops and a horizontal line at the end.

I. Regels en bijlagen bij regels

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels:

- Bevi bedrijven:
In het ontwerpbestemmingsplan was een aanduiding voor Bevi bedrijven opgenomen. Deze is mede n.a.v. de zienswijzen verwijderd, net als de verwijzingen naar het bedrijf Mavom. Mavom valt onder de risicovolle bedrijven van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en is gevestigd aan de Handelsweg 6 (buiten het plangebied). In het gemeentelijk beleid voor bedrijventerreinen is opgenomen dat toevoeging van nieuwe Bevi bedrijven binnen de gemeente niet mogelijk is. Als Mavom zich zou willen vestigen op Hoorn-West, dan zou de Bevi risicocontour die nu van kracht is voor de huidige locatie mee moeten verplaatsen. Het bleek niet mogelijk deze eis vast te leggen in het nieuwe bestemmingsplan Hoorn-West, mede doordat Mavom huurder en geen eigenaar van de huidige locatie is;
- Windturbines op daken:
In het ontwerpbestemmingsplan was het mogelijk om windturbines tot maximaal 7,5 meter op bedrijfspanden te plaatsen. Hier wordt vanaf gezien. In de bedrijvenbestemming is artikel 3.2.2b3 verwijderd.

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan:

- Aanpassing maximale bouwhoogte en accenten:
Er is mede naar aanleiding van de zienswijzen opnieuw gekeken naar de bouwhoogten in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Dit heeft op bepaalde plekken geleid tot een lagere bouwhoogte die beter aansluit bij de beoogde bedrijfstypen en hoogte van de omringende (woon)bebouwing. In het deel ten noorden van het tracé Maximabrug is de maximale bouwhoogte verlaagd tot 12 m met hoogteaccenten van 15 m op twee hoeken langs de Leidse Schouw richting Maximabrug. Deze accenten moeten vooral als architectonische accenten worden vormgegeven. Ten zuiden van de Leidse Schouw richting Maximabrug is de maximale bouwhoogte ongewijzigd 15 m. Alleen op de zuidwestelijke hoek is een hoogteaccent toegestaan van maximaal 18 m in plaats van de 25 m uit het ontwerpbestemmingsplan;
- Reclame en verlichting:
In de zienswijzen werd gevraagd om eisen m.b.t. neonverlichting op de bedrijfspanden, om overlast te voorkomen. In het beeldkwaliteitsplan zijn diverse richtlijnen voor reclames en verlichting toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

Regels:

- In de begrippenlijst zijn de begrippen met bijbehorende definities 'bedrijfsverzamelgebouw', 'bedrijfsvloeroppervlakte' (i.p.v. 'bedrijfsvloeroppervlak') en 'units, opslag en/of garageboxen' toegevoegd, naar aanleiding van het TAM-omgevingsplan Bedrijventerreinen;
- Artikel 3.2.1 (Bouwregels gebouwen) is aangepast n.a.v. de wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan. Verder is de regeltekst aangepast om de maximale bouwhoogtes uit het beeldkwaliteitsplan beter te borgen in de bouwregels;
- Artikel 3.2.3a (voorwaardelijke verplichting verhard oppervlak) is gewijzigd naar aanleiding nieuw beleid en afspraken met Hoogheemraadschap van Rijnland. De regeling is verplaatst naar Overige regels artikel 14.3;
- Artikel 3.2.3b t/m d (voorwaardelijke verplichting emissie NOx) is verwijderd. Deze regeling is voor de planfase niet meer nodig vanwege de uitkomsten van de stikstofberekening. Dit komt weer aan bod bij de omgevingsvergunningaanvragen;
- Artikel 3.5.3 (specifieke gebruiksregels verbod kleine bedrijfsunits) toegevoegd, naar aanleiding van het TAM-omgevingsplan Bedrijventerreinen;
- Artikel 3.6.2 (afwijkingsbevoegdheid Bevi-bedrijven) is verwijderd. In het bestemmingsplan wordt voor Bevi-bedrijven geen afwijkingsbevoegdheid meer opgenomen;
- Artikel 3.7 (Wijzigingsbevoegdheid) en artikel 3.7.1 (Wetgevingszone-wijzigingsgebied 1; Bedrijf naar Verkeer) zijn verwijderd. Functionele wijzigingsbevoegdheden als deze zijn onder de Omgevingswet niet meer bruikbaar;
- Artikel 4.3 (Wijzigingsbevoegdheid) en artikel 4.3.1 (Wetgevingszone-wijzigingsgebied 2; Groen naar Bedrijf) zijn verwijderd. Functionele wijzigingsbevoegdheden als deze zijn onder de Omgevingswet niet meer bruikbaar;
- Artikel 5.2.2a (carport) is verwijderd;
- Artikel 7.1 b (aanduiding 'brug' in waterbestemming) is verwijderd. De brug naar de Hoorn is vervallen;
- In artikel 14 Overige regels zijn de voorwaardelijke verplichtingen voor ecologie en watercompensatie toegevoegd.

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan:

- Ten opzichte van de vorige versie van het beeldkwaliteitsplan is op meerdere pagina's de tekst aangevuld en beeldmateriaal gewijzigd dan wel toegevoegd om het gewenste beeld weer te geven;
- Meer specifiek is in paragraaf 2.4 een afbeelding toegevoegd van het oude verkavelingspatroon. Dit is gebruikt bij de beoogde verkaveling in de aangepaste stedenbouwkundige opzet in hoofdstuk 3;

- In de stedenbouwkundige opzet is verder de nog te graven sloot langs de Maximabrug verbreed van 5 naar 9 meter met het oog op een sluitende watercompensatie. Daarnaast is meer aandacht besteed aan de profielen van de interne ontsluitingsstraat in het noordelijke deel (Genielaan), tot op het uitgeefbaar terrein.
- In hoofdstuk 4 is de beoogde inrichting van het deelgebied 'archeologische vindplaats' en de andere drie deelgebieden gedetailleerder omschreven. De criteria in paragraaf 4.5 zijn aangevuld. Voor de eisen aan reclame is een compleet nieuwe paragraaf toegevoegd (4.6). In paragraaf 4.7 is een serie verkavelingskaarten met richtlijnen en uitgangspunten toegevoegd. Tenslotte is een sortimentskeus voor bomen toegevoegd. Hiermee wordt meer eenheid in de beplanting beoogd.

II. Verbeelding

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

–

Ambtshalve wijzigingen

- De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bevi' is verwijderd;
- De functieaanduiding 'brug' is verwijderd;
- De gebiedsaanduidingen 'wetgevingsgebied–wijzigingszone 1' en 'wetgevingsgebied–wijzigingszone 2' zijn verwijderd. Onder de Omgevingswet kan geen gebruik meer gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheden die eerder in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen waren;
- In het zuidelijke deelgebied is op de Maatschapslaan de verkeersbestemming van het 'doodlopende straatje' vervangen door een bedrijvenbestemming. Hierdoor wordt de flexibiliteit bij het uitgeven van kavels behouden;
- Langs de waterlijn is de bedrijven– en groenbestemming gewijzigd door meer de huidige oever te volgen of juist de glooiende oever recht te trekken, zodat de uitgeefbare bedrijfskavels een beter bruikbare vorm krijgen;
- Rondom de zendmastinstallatie is de verkeersbestemming iets vergroot.
- De vorm van de groenbestemming (archeologisch vindplaats) is iets gewijzigd met als doel naastgelegen bedrijfskavel een beter bruikbare vorm te geven, zodat de uitgeefbaarheid verbetert;
- De aanduidingsvlakken voor de hoogte– en architectonische accenten (specifieke bouwaanduiding 1 en 2) zijn verkleind;
- De groenstrook aan de noordzijde van de Leidse Schouw is verbreed en loopt aan de oostzijde 'de bocht om' door richting Genielaan, ten koste van de bedrijvenbestemming;
- Aan de zuidzijde van de Leidse Schouw is de groenbestemming uit het plan verwijderd, ten gunste van de bedrijvenbestemming. Er ligt buiten het plangebied al een groenstrook langs het voet– en fietspad. Deze blijft aanwezig;

- Het aanduidingsgebied van de noordelijke calamiteitsroute is verkleind, omdat er meer duidelijkheid is waar en hoe deze te realiseren;
- De groenstrook noordelijk van de Leidse Schouw is aan de westkant iets verlengd, zodat er voldoende ruimte is voor een fiets- en voetpad tussen Genielaan en kruising Leidse Schouw/Hoorn;
- Het fiets- en voetpad vanaf de Leidse Schouw naar de penitentiare inrichting is naar het westen verplaatst. De bijbehorende verkeersbestemming ligt nu in het verlengde van de Maatschapslaan en is nu ook aangeduid als calamiteitenroute;
- Op meerdere plekken is het bouwvak van de bedrijvenbestemming aangepast;

III. Toelichting en bijlagen bij toelichting

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting:

- Op pagina 9 van de toelichting stond een verouderde tekst en stedenbouwkundig ontwerp. Het wekte de indruk dat hieraan toekomstige aanvragen zouden worden getoetst. Dat is niet zo. E.e.a. is vervangen door een actuele tekst en het beoogde verkavelingsplan;
- In het bestemmingsplan ontbrak een beschrijving van de rijksmonumentale boerderijen langs de Hoorn. Deze liggen weliswaar buiten het plangebied, maar vanwege de nabijheid is in de beschrijving van het plangebied in paragraaf 6.9 ook informatie over de cultuurhistorische waarde toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting:

In de toelichting zijn diverse kleine tekstuele aanpassingen gedaan. Een paar specifieke aanpassingen worden apart toegelicht:

- Bij de planbeschrijving op pagina 6–7 zijn de inmiddels in gebruik genomen AZC (tijdelijk voor 5 jaar) en de vrachtwagenparkeerplaats toegevoegd;
- Het Bevi bedrijf Mavom werd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een paar keer specifiek genoemd. Dit is verwijderd;
- In hoofdstuk 4 is het (provinciaal, regionaal, lokaal) beleid geactualiseerd;
- In hoofdstuk 5 is de waterparagraaf aangepast vanwege een verandering in het uitgeefbaar terrein en nieuw beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland. In paragraaf 5.3 is het gemeentelijk waterbeleid geactualiseerd;
- Sinds het ontwerpbestemmingsplan zijn een aantal onderzoeken geactualiseerd. Deze onderzoeken zijn in de tekst van paragraaf 6.6 t/m 6.8 verwerkt;
- In paragraaf 6.11 is een risicoanalyse over klimaatadaptatie toegevoegd;

- Bij paragraaf 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen hierop vermeld.

Bijlagen bij de toelichting:

- Er zijn meerdere onderzoeken geactualiseerd en toegevoegd, waaronder een verkennend en nader bodemonderzoek, een Quicksan Flora en Fauna en een actuele AERIUS-stikstofberekening.