

Raadsvoorstel Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2026
Zaaknummer	: 2855247
Datum	: 17 maart 2026
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Hoorn-West

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in 'Overzicht indieners zienswijzen' van het bestemmingsplan 'Hoorn-West' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' van het bestemmingsplan 'Hoorn-West' (bijlage II);
- 3 De 'Nota van wijzigingen' van het bestemmingsplan 'Hoorn-West' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan 'Hoorn-West' met identificatienummer NL.IMRO.0484.HoornWestVA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.HoornWest-VA01.dxf, d.d. 14 januari 2022.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De gemeente wil het braakliggende bedrijventerrein Hoorn-West ontwikkelen tot een modern en duurzaam bedrijventerrein. De vraag naar bedrijfskavels is groot, terwijl het aanbod beperkt is. Met deze ontwikkeling ontstaat ruimte voor ondernemers om te groeien, te verduurzamen of te verplaatsen binnen de gemeente. Dit is belangrijk voor werkgelegenheid en de lokale economie. Het huidige planologische kader wordt daarom aangepast, zodat intensiever en duurzamer ruimtegebruik mogelijk wordt. Bij de uitgifte van kavels wil de gemeente zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte, onder meer via een uitgifteprotocol en parkmanagement. Na verwerking van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de actualisatie van diverse onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Voorliggend raadsvoorstel en raadsbesluit gaat over het bestemmingsplan 'Hoorn-West', dat door de gemeente opgesteld is. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een modern en duurzaam bedrijventerrein mogelijk op de locatie omsloten door de straten Hoorn, Leidse Schouw en Eikenlaan aan de westkant van Alphen aan den Rijn. Meerdere bedrijven van zowel binnen als buiten de gemeente hebben de afgelopen jaren aangegeven in aanmerking te willen komen voor een kavel op Hoorn-West. Ook uit (recente) behoefteramingen blijkt dat de vraag naar bedrijventerreinen nog steeds onverminderd groot is. In zowel de Economische Agenda 2021–2025, de Ruimtelijk-Economische koers 2040 en in de lokale en regionale bedrijventerreinenstrategie is daarom als koers vastgelegd dat we ruimte willen blijven bieden voor ondernemers om hier te kunnen ondernemen, te groeien en te verduurzamen. Dit is essentieel voor behoud van werkgelegenheid en voor een sterke, toekomstbestendige economische ontwikkeling van onze gemeente. De locatie Hoorn-West staat in de bedrijventerreinenstrategie dan ook genoemd als toekomstig uitgeefbaar bedrijventerrein. De gemeente wil nu, na enkele jaren vertraging, de ontwikkeling van deze locatie als uitgeefbaar nieuw bedrijventerrein oppakken.

Het voorliggend bestemmingsplan 'Hoorn-West' voorziet in de planologische borging hiervan. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Hoorn. Vanwege verouderde planregels voldoet het gebied nu niet aan de eisen van een modern, duurzaam bedrijventerrein. De gemeente wil hier intensiever ruimtegebruik (o.a. hoger bebouwingspercentage) mogelijk maken, met meer ruimtelijke kwaliteit en duurzamer van opzet. Om de realisatie van een bedrijventerrein op deze locatie mogelijk te maken die hieraan voldoet, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, zijn reacties ontvangen op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Deze reacties zijn eerder al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Na het collegebesluit is het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd, zodat iedereen zienswijzen kon indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter visie gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ontvangen, waarvan één zienswijze later werd ingetrokken. Dat betrof een verzoek van de Penitenciaire Inrichting om extra verharding buiten het plangebied, maar dit kon buiten de bestemmingsplanprocedure om worden aangelegd. De andere zeven zienswijzen zijn van omwonenden en zijn identiek. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen en de beantwoording in de Nota beantwoording zienswijzen.

Een aantal van de genoemde onderwerpen heeft geleid tot veranderingen in het bestemmingsplan. Er waren daarnaast ook ambtshalve wijzigingen, bijvoorbeeld als gevolg van optimalisatie van de uit te geven kavels of actualisatie van onderzoeken. De aanpassingen staan in de Nota van wijzigingen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen aangepast. De gemeenteraad wordt nu gevraagd het bestemmingsplan 'Hoorn-West' gewijzigd vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Deze ontwikkeling draagt bij aan de economische ontwikkeling van de gemeente, door op de locatie (uitbreidings)ruimte te bieden aan lokale en regionale MKB-bedrijven die passen bij het profiel van Alphen aan den Rijn en die de economische structuur versterken. Tevens sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de ambitie om bedrijventerreinen in onze gemeente te realiseren die niet alleen economisch maar ook maatschappelijke en ecologisch van meerwaarde zijn. Duurzaamheid en duurzaam omgaan met de schaarse ruimte vormen hierin belangrijke begrippen die hierin een plek krijgen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet het plangebied van een passend juridisch-planologisch kader daarvoor.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen)
- Algemene wet bestuursrecht
- Besluit milieueffectrapportage
- Omgevingsvisie Alphen aan de Rijn
- Bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn (2021)
- Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland-Rijnland (2024)
- Economische Agenda 2021–2025
- Ruimtelijk Economische Koers 2040
- Duurzaamheidsprogramma 2021–2030 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma
- Wet geluidhinder
- Omgevingsbeleid Provincie Zuid-Holland
- Grondexploitatie Hoorn-West

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
2. Voorzien wordt in een stedenbouwkundig plan passend op de locatie.
3. Er zijn acht zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan, waarvan er één ingetrokken is. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ook nog ambtshalve wijzigingen.
4. Netcongestie en ondergrondse infrastructuur: Kritisch voor de planning van ontwikkeling van het bedrijventerrein is de bestaande netcongestieproblematiek voor (grootverbruik)stroomaansluitingen. Hoewel het terrein al jaren braak ligt, is de bestaande ondergrondse infrastructuur nog niet op orde voor de beoogde ontwikkeling. Met de aanwezigheid van het tijdelijke AZC en het vrachtwagenparkeerterrein is het bedrijventerrein binnen het plangebied al deels in gebruik genomen. Dat geldt ook voor de nabijgelegen bedrijven en de Penitentiare Inrichting buiten het plangebied. Terwijl het terrein en de omgeving gebruikt worden, zullen nog werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, variërend van het aanleggen van ondergrondse infrastructuur tot en met het

bouwrijp maken en bebouwen van bedrijfskavels. Dit zorgt voor een complexe planning en vraagt om goede beheersmaatregelen binnen en buiten het plangebied. De netcongestie is een risico voor de uitgifte van de bedrijfskavels. Ter beheersing van dit risico zijn eind 2025 aanvragen ingediend voor de benodigde elektriciteitsaansluitingen. Hiermee beogen we de aansluitingen veilig te stellen.

Daarnaast gelden er enkele aandachtspunten:

Afweging tot het niet opstellen van een milieueffectrapport

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen is beoordeeld of een milieueffectrapportage (MER) moet worden opgesteld in het kader van het vaststellen van een plan als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. In paragraaf 6.10 van de toelichting is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling opgenomen. Op grond van deze beoordeling is geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling geen verplichting bestaat om een milieueffectrapportage op te stellen.

Ontwikkeling past bij de lokale en regionale bedrijventerreinenstrategie, Economische Agenda en Ruimtelijk-Economische Koers 2040

Alphen aan den Rijn is een woon-werkstad: de groei van het aantal woningen en inwoners vraagt om een evenwichtige groei van de werkgelegenheid. Het laten meegroeien van banen is essentieel voor een aantrekkelijke en leefbare gemeente, waarin inwoners dichtbij huis kunnen werken en voorzieningen in stand blijven. De ontwikkeling van bedrijventerreinen, zoals 'Hoorn-West', speelt hierin een belangrijke rol. Bedrijventerreinen bieden bedrijven de ruimte om te ondernemen, te innoveren en te groeien, en zorgen ervoor dat werkgelegenheid zich binnen de gemeente kan blijven ontwikkelen. Het bieden van voldoende ruimte om te ondernemen is dan ook een belangrijke ambitie (pijler) in de Economische Agenda en verder uitgewerkt in de door de gemeenteraad in 2021 vastgestelde bedrijventerreinenstrategie, de Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland-Rijnland (2024) en tevens opgenomen in de Ruimtelijk-Economische Koers 2040. In deze stukken is ook opgenomen dat efficiënt ruimtegebruik en duurzaamheid belangrijke uitgangspunten zijn op bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen en dat nieuwe uitbreidingslocaties zoveel mogelijk gesitueerd dienen te zijn in de nabijheid van de N11. Het bedrijventerrein Hoorn-West is in de Alphenense bedrijventerreinenstrategie opgenomen als 6 hectare uit te geven bedrijventerrein voor reguliere MKB-bedrijfsruimtegebruikers. Het terrein is via de Leidse Schouw vrijwel direct verbonden met de N11. De planontwikkeling zet ook in op duurzaamheid. Het plan is daarmee in overeenstemming met en sluit aan bij het economische beleid. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan ook verder in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en (overige) gemeentelijke beleid.

Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan geldt als uitwerking van het bestemmingsplan 'Hoorn-West' en zal als bijlage aan de bestemmingsplanregels worden gekoppeld. Het Beeldkwaliteitsplan heeft een juridische status waaraan getoetst moet worden bij de aanvraag van omgevingsvergunningen. Hiermee zijn nadere eisen te stellen aan bijvoorbeeld de inrichting van de kavels.

Het bedrijventerrein Hoorn–West wordt doorsneden door de Leidse Schouw richting de Maximabrug. Hierdoor zijn twee bedrijvenlocaties van elk ongeveer 3 ha ontstaan. Beide delen worden intern ontsloten door doodlopende wegen. Het is voor een robuuste ruimtelijke structuur van het terrein van belang dat langs de randen van de Hoorn en de Leidse Schouw representatieve en stevige bedrijfsgebouwen komen met een flinke ‘korrelgrootte’. Gewaakt moet worden voor kleinschaligheid en verdere functiemenging op bedrijventerreinen.

Ingezet is op goede randen en overgangen naar de omgeving met groene (niet te bebouwen) oeverranden, architectonische bebouwingsaccenten op belangrijke stedenbouwkundige plekken en groene randen (“bomenlaan”) langs de Maximabrug, die in de toekomst een belangrijke rol krijgt als toegangsweg naar de Gnephoek.

Asielzoekerscentrum (AZC)

Binnen het plangebied is een tijdelijk Asielzoekerscentrum (AZC) gerealiseerd. Er is hiervoor een tijdelijke vergunning verleend. Het AZC betreft een functie die niet voorzien is in dit bestemmingsplan. Het bedrijventerrein Hoorn–West is een gezoneerd bedrijventerrein, waardoor een permanente woonfunctie op het bedrijventerrein niet mogelijk is. De kavels waarop het AZC gevestigd is, krijgen in het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Na het vertrek van het AZC in 2029 kunnen ook deze kavels verkocht worden aan bedrijven.

Archeologische vindplaats Swanendrift

In het bestemmingsplan heeft de locatie van de voormalige buitenplaats Swanendrift een groenbestemming en een archeologische dubbelbestemming gekregen. In de bodem zitten nog de resten van funderingen van de bebouwing, een waterput, grachten en gebruiksvoorwerpen. Het gebied krijgt een openbaar karakter, waarbij men een rondje kan lopen rond de archeologische restanten. Rondom het terrein worden bomen geplant.

Duurzaamheid

De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid, zoals verwoord in het Duurzaamheids-programma 2021–2030. De bedrijven krijgen bijvoorbeeld geen gasaansluiting, de duurzame inzet van dakoppervlaktes wordt vastgelegd en groene oevers is uitgangspunt. Er zal ook een vorm van parkmanagement worden ingesteld. Ook zullen te vestigen bedrijven moeten voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen het Bouwbesluit) eisen aan energiezuinigheid van gebouwen. Alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, moet voldoen worden aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Participatie

Overleg met bedrijven, instellingen en bewoners in de omgeving

Over de ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoorn–West is veelvuldig gesproken met bedrijven, instellingen en bewoners in de omgeving. Op 8 maart 2021 is een (digitale) informatieavond gehouden waarbij uitleg is gegeven over het project en vragen zijn beantwoord. In 2023 en 2024 zijn omwonenden en de indieners van zienswijzen met brieven geïnformeerd over het bestemmingsplan. Verder zijn er individuele gesprekken gevoerd met

bewoners en ondernemers. De communicatie over het AZC met de omgeving wordt gedaan vanuit het Programma Nieuwkomers. Dit wordt afgestemd met het projectteam Hoorn–West.

Vooroverleg

In het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg heeft afstemming plaatsgevonden met Veiligheidsregio Hollands Midden en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De provincie Zuid-Holland gaf aan dat het bestemmingsplan dat het niet hoefde te worden opgestuurd, na een check via het e-formulier voor ruimtelijke plannen. De Veiligheidsregio Midden Holland ging in op de aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen, calamiteitenroutes, calamiteiten bij bedrijven in de omgeving en de nabijheid van de Penitentiare Inrichting. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan. Met het Hoogheemraadschap van Rijnland is overleg geweest over de wijze waarop de waterberging plaatsvindt. Het Hoogheemraadschap van Rijnland ging akkoord met de berekening van de watercompensatie en gewijzigde tekst van de waterparagraaf in de Toelichting.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 12 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan 'Hoorn–West' vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarna zes weken ter visie gelegen van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024. Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) ter visie is gelegd, kan de bestemmingsplanprocedure onder het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) worden afgerond.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze is ingetrokken. Dat betrof een verzoek van de Penitentiare Inrichting om extra verharding buiten het plangebied, maar dit kon buiten de bestemmingsplanprocedure om worden aangelegd. De andere zeven zienswijzen zijn van omwonenden en zijn identiek.

Onderwerpen die in de zienswijzen aan de orde kwamen waren onder andere de verwachte overlast door een toename aan (verkeers)geluid en vrachtverkeer. Daarnaast reageerde men op de toegestane bouwhoogtes en de hoogteaccenten in het beeldkwaliteitsplan. Er werd ook aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische waarde van nabijgelegen rijksmonumentale boerderijen, onder andere in relatie tot het grondwaterpeil en mogelijke schaduwwerking. Tenslotte werd bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid om Bevi bedrijven te vestigen op het bedrijfsterrein. De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Zie verder ook de Nota van beantwoording van zienswijzen (Bijlage II bij het raadsvoorstel).

Ambtshalve wijzigingen

Behalve bovengenoemde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook wijzigingen die gemeente zelf heeft doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit zijn o.a. aanvullingen of actualisaties in de toelichting en wijzigingen op de verbeelding en in de regels, bijvoorbeeld door nieuw beleid of omdat de ideeën over de inrichting zijn gewijzigd. Verder is ook het

beeldkwaliteitsplan (bijlage bij de regels) aangepast. Zie voor meer informatie hierover Bijlage III Nota van wijzigingen.

Financiële consequenties

Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Hoorn–West is door de gemeenteraad in 2016 een grondexploitatie vastgesteld. Bij de raming van de opbrengsten is rekening gehouden met ruimere bebouwingsmogelijkheden van de grond. Het bestemmingsplan heeft in beginsel dan ook geen financieel effect op de grondexploitatie.

Realisatie

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad zes weken ter inzage gelegd voor beroep. De stukken zijn onder andere in te zien op [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart met identificatienummer](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart-met-identificatienummer) [NL.IMRO.0484.HoornWest-VA01](https://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart-met-identificatienummer/NL.IMRO.0484.HoornWest-VA01). Het is gedurende deze periode mogelijk beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd. Planning is na de zomer 2026 te starten met de uitgifte van de bedrijfskavels. Parallel wordt het bouwrijp maken voorbereid en uitgevoerd.

Uitgifteprotocol Hoorn–West

Voor de uitgifte van het bedrijventerrein Hoorn–West wordt momenteel een uitgifteprotocol voorbereid. Vanwege het Didam–arrest is de gemeente namelijk gehouden om bij de verkoop van gronden een transparante procedure te hanteren met objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Gelet op de schaarse ruimte en de naar verwachting grote belangstelling voor de kavels, biedt het uitgifteprotocol de mogelijkheid om gericht te sturen op kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde. Thema's zoals duurzaamheid, beeldkwaliteit, werkgelegenheid en economische meerwaarde krijgen hierin een duidelijke plek. Op deze manier geeft de gemeente zorgvuldig invulling aan de uitgifte van de beschikbare ruimte en werken wij toe naar een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein dat aansluit bij de ambities van onze gemeente.

Gewaarmerkte bijlagen

- Bestemmingsplan 'Hoorn–West', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Hoorn–West'; - Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Hoorn–West'; - Bijlage III Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Hoorn–West'.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang :2026

Zaaknummer:2855247

Datum :28 mei 2026

Onderwerp :Vaststelling bestemmingsplan Hoorn-West

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 maart 2026,

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in 'Overzicht indieners zienswijzen' van het bestemmingsplan 'Hoorn-West' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' van het bestemmingsplan 'Hoorn-West' (bijlage II);
- 3 De 'Nota van wijzigingen' van het bestemmingsplan 'Hoorn-West' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan 'Hoorn-West' met identificatienummer NL.IMRO.0484.HoornWest-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.HoornWest-VA01.dxf, d.d. 14 januari 2022.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'Hoorn-West', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Hoorn-West';
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Hoorn-West';
- Bijlage III Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Hoorn-West'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2026.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,



mr. F.D. (Erik) Heijningen, v drs. J.A.M. Timmerman

