

GEMEENTE ZOETERWOUDE

ONTWERP BESTEMMINGSPAN Barrepolder 2010

Opdrachtnummer : 86.02
Identificatienummer : NL.IMRO.0638.BP00004-ONT3
Datum : januari 2011
Versie : ontwerp 6
Auteurs : *mRO* b.v. in samenwerking met de gemeente
Zoeterwoude
Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	DE GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	6
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	KARAKTERISTIEK PLANGEBIED EN OMGEVING	9
2.2	DE GELDENDE BESTEMMINGSREGELING.....	11
3.	BELEIDSKADER.....	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	22
4.	PLANBESCHRIJVING	27
4.1	UITBREIDING HEINEKEN.....	27
4.2	WINDTURBINES OP BROUWERIJTERREIN	27
4.3	PARALLELWEG ONTSLUITING GROENENDIJK.....	29
4.4	RIJNGOUWELIJN EN HERSTRUCTURERING AANSLUITING AANSLUITING N11	29
5.	MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN	31
5.1	ALGEMEEN	31
5.2	GELUID	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	GEUR	38
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	41
5.6	BODEM	44
5.7	WATER	45
5.8	ECOLOGIE.....	47
5.9	ARCHEOLOGIE (EN CULTUURHISTORIE).....	52
5.10	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	53
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	57
6.1	OPBOUW REGELS EN PLANKAART	57
6.2	OPBOUW BESTEMMINGSBEPALINGEN	57
6.3	OPBOUW (ANALOGIE) VERBEELDING	58
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	58

7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	68
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	68
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	68

Bijlagen:

1. Luchtkwaliteitsonderzoek Heineken, Tauw (kenmerk: N007-4512366AEL-nja-V06-NL), 15 juli 2008;
2. Commentaar Milieudienst West-Holland d.d. 2 oktober 2009 en Memo Externe veiligheid Milieudienst West-Holland.
3. Advies Milieudienst West Holland 18 mei 2010
4. QRA Heineken; Brouwerij Heineken – Kwantitatieve risicoanalyse, SAVE (projectnr. 187489 090149 – AA20), 30 januari 2009;
5. Archeologisch onderzoek bedrijventerrein Barrepolder te Zoeterwoude, Algemeen/SAD/MDP/90607, 2 november 2009.
6. Aanvullend advies Ruimtelijke plannen, luchtkwaliteit en geur, Milieudienst West-Holland, 24 juni 2010.
7. Nota beantwoording vooroverleg en inspraak, januari 2011.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Met dit bestemmingsplan is beoogd om een actuele planologisch juridische regeling voor het bedrijventerrein Barrepolder op te stellen. Het huidige bestemmingsplan Barrepolder dateert van het begin van de jaren '70 en is inmiddels verouderd (vooral op het gebied van de milieuregelingen). Daar komt bij dat in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een verplichting is opgenomen om bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar, binnen 5 jaar te vervangen door een nieuw digitaal en actueel bestemmingsplan. Als dat niet tijdig gebeurt, kunnen er in het desbetreffende bestemmingsplangebied geen leges voor bouwaanvragen meer worden geheven.

Daarnaast zijn er in het gebied van het bestemmingsplan Barrepolder 2010 een aantal toekomstige ontwikkelingen voorzien die niet passen in het huidige bestemmingsplan. Zo is in de toekomst een uitbreiding van Heineken Nederland B.V. beoogd op de agrarische gronden ten oosten van het huidige bedrijfsterrein. Ook is de realisering van de RijnGouwelijs in dit bestemmingsplan opgenomen en voorziet het plan in mogelijkheden voor de realisering van een parallelweg ter ontsluiting van het toekomstige bedrijventerrein Groenendijk. Tot slot voorziet dit bestemmingsplan in de verankering van de rijksweg N11.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het geldende bestemmingsplan Barrepolder heeft betrekking op de gronden tussen de Burgemeester Smeetsweg en de gemeentegrens met Rijnwoude, ten zuiden van de Hoge Rijndijk. Circa 90% van dit plangebied omvat het brouwerijterrein van Heineken Nederland BV.. De rest van het plangebied omvat de spoorbaan Leiden – Alphen a/d Rijn en de agrarische gronden tussen het brouwerijterrein en de gemeentegrens met Rijnwoude. Het huidige bestemmingsplan wordt rondom begrensd door de bestemmingsplannen 'Oosthoek', 'Hoge Rijndijk', 'Bedrijventerrein Grote Polder' en 'Rijksweg 11'.

Om de Rijksweg N11 planologisch te kunnen verankeren en om de ontwikkeling van een parallelweg en de RijnGouwelijs mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat de grens van het huidige bestemmingsplan 'Barrepolder (1970)' in zuidelijke richting wordt opgeschoven. De nieuwe plangrens zal worden aangesloten op de grens van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

De nieuwe begrenzing van het bestemmingsplan 'Barrepolder 2010' is hierna op de luchtfoto geprojecteerd.



Ligging plangebied (bron: Google Earth 2010)

1.3 De geldende bestemmingsplannen

Door de verschuiving van de plangrens in zuidelijke richting worden zowel het bestemmingsplan 'Barrepolder' uit 1970 als het oostelijk deel van het bestemmingsplan 'Rijksweg 11' uit 1983, door dit nieuwe bestemmingsplan 'Barrepolder 2010' vervangen. Omdat de geluidszone van het 'Heineken terrein' over de agrarische gronden tussen het brouwerijterrein en de gemeentegrens van Rijnwoude loopt, wordt ook een deel van het bestemmingsplan 'geluidszone barre polder' uit 1999 door dit nieuwe bestemmingsplan 'Barrepolder 2010' herzien.

In het bestemmingsplan 'Barrepolder' uit 1970 is het gehele brouwerijterrein van Heineken Nederland B.V. opgenomen, samen met de agrarische gronden tussen dit brouwerijterrein en de gemeentegrens met Rijnwoude en de spoorbaan Leiden – Alphen a/d Rijn. Dit bestemmingsplan werd op 27 augustus 1970 vastgesteld door de Gemeenteraad van Zoeterwoude en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 1 september 1971. Vervolgens is op 26 oktober 1972 de '1^e herziening Barrepolder' vastgesteld die op 27 november 1973 gedeeltelijk werd goedgekeurd.

In het bestemmingsplan 'Rijksweg 11 (1983)' is de N11 met aangrenzende bermen en groenstroken opgenomen. Dit bestemmingsplan werd op 27 oktober 1983 door de Raad van de gemeente Zoeterwoude vastgesteld en op 2 januari 1985 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. Naar aanleiding van deze gedeeltelijke goedkeuring is op 29 februari 1985 een '1^e herziening Rijksweg 11 (1983)' vastgesteld, die bij besluit van 18 februari 1986 door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd. Vervolgens is ten behoeve van onder meer de aanleg van een fietspad langs de zuidkant van de rijksweg, op 24 maart 1992 een '2^e wijziging Rijksweg 11 (1983)' vastgesteld, die op 30 juni 1992 door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd.

In het bestemmingsplan 'geluidszone barre polder' is de geluidszone vastgelegd van het gezoneerde Industrierrein Barrepolder. Dit bestemmingsplan werd op 11 november 1999 vastgesteld door de gemeenteraad van Zoeterwoude en op 15 augustus 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur rondom de locatie Barrepolder uiteengezet.

2.1 Karakteristiek plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in een veenweidelandschap van Zuid Holland. Dit landschap vormt een belangrijk onderdeel van het Groene Hart tussen de stedelijke gebieden van Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Het veenweidelandschap kenmerkt zich door een grote mate van openheid, een rationele rechthoekige copeverkaveling en langgerekte karakteristieke bebouwingslinten

Daarnaast bepaalt de Oude Rijn van Utrecht naar Katwijk aan zee de structuur van het gebied. De loop van de rivier doorbreekt het noord-zuid georiënteerde landschap van strandwallen en strandvlakten.

Op het kruispunt van de noord-zuid georiënteerde stedelijke bebouwing en infrastructuur en de oost-west lopende Oude Rijn bevindt zich de Leidse binnenstad. De uitlopers van het stedelijk gebied in oostelijke richting naar Zoeterwoude-Rijndijk en, langs de Rijn, op enige afstand Hazerswoude-Rijndijk. In westelijke richting omvat de stedelijke as Oegstgeest en Katwijk. De Leidse agglomeratie is omringd door vier verschillende landschappen: duinen met landgoederen, veenweidegebied, plassen en bollenteeltgebieden. De voormalige overstromingsvlakten ten noorden en ten zuiden van de Oude Rijn bepalen het karakter van het gebied door hun openheid en als contramal van de steden.

De stad Leiden vormt het hart van de stedelijke as en heeft een belangrijke regionale verzorgingsfunctie met een groot invloedsgebied. De kantorensector en vooral kennisintensieve bedrijven zijn hier sterk vertegenwoordigd. Het universitaire complex en de biotechnische industrie dragen daar veel aan bij. Ook de toeristische functie ontwikkelt zich steeds verder.

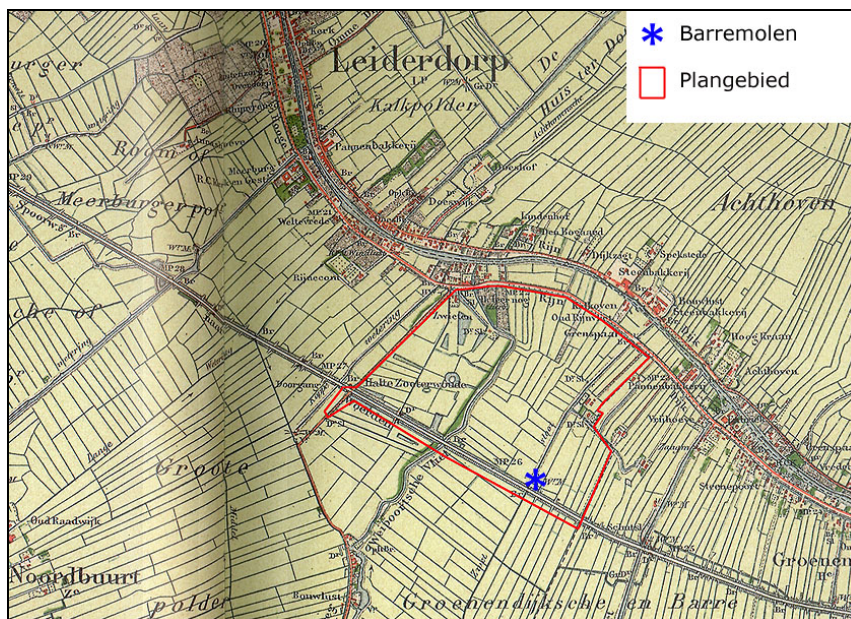
De oostelijk aangrenzende dorpen Leiderdorp en Zoeterwoude-Rijndijk hebben hun bestaan te danken aan hun ligging aan de Oude Rijn die sinds mensenheugenis een belangrijke transportas is. Het gebied aan weerszijden van de Oude Rijn een landschappelijk-recreatieve verbindingzone.

Zoeterwoude-Rijndijk, waar het plangebied deel van uitmaakt, is gelegen op de oeverwal van de Oude Rijn op de overgang naar het zuidelijk gelegen veenweidegebied.

De grond op de oeverwal is in het algemeen iets draagkrachtiger dan dat van het veenweidegebied. Om die reden zijn woongebieden en bedrijvigheid in deze zone gevestigd. De voorwaarde hiervoor is echter wel dat de waterlopen, waterkeringen en de waterpeilen streng worden bewaakt.

De landschappelijke waarden worden vooral bepaald door het slagenlandschap in een deel van het plangebied, de weteringen en molengangen en de openheid van het vrij gave veenweidegebied ten zuiden van het plangebied.

De oeverwallen van de Oude Rijn zijn vanouds in gebruik als transportaders met daarlangs bedrijvigheid. Deze bevond zich van oudsher tussen de weg Hoge Rijndijk en de oever van de Oude Rijn. Aan de zuidzijde van de Hoge Rijndijk lagen in het verleden vooral agrarische bedrijven.



Situatie ca. 1905 (Bron: Grote Historische Atlas, Zuid-Holland, Uitgeverij Nieuwland)

Aan de zuidelijke rand van het plangebied is een oude molen aanwezig; de Barremolen. De molens vormen één van de landschappelijke dragers van het cultuurhistorische polderlandschap.

De Barremolen is een 'achtkante grondzeiler' in het bezit van Heineken. De molen is aangemerkt als rijksmonument (nummer 41063). De Barremolen functioneerde als gemaal met een scheprad voor circuitbemaling. De Barremolen is gebouwd in 1661. De molen wordt door Heineken goed onderhouden. De molenbiotoop die behoort bij de molen laat echter te wensen over. De groensingels rondom de brouwerij vormen in toenemende mate een probleem voor de windvang. Zo ook het struikgewas met bomen op het spoorwegtalud, zowel aan de noord- als aan de zuidzijde daarvan. Het beleid is er dan ook op gericht om de bestaande groensingel rond het bedrijventerrein in stand te laten maar rond de Barremolen rekening te houden met de windvang van deze molen en geen hoog opgaande beplanting te gebruiken.



De Barremolen
(Bron: Cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland)

Het bedrijfsterrein van Heineken

Het brouwerijterrein bestaat uit twee, door een hek gescheiden delen. Op het oostelijke gedeelte zijn de productieafdelingen waaronder de silo's, het brouwhuis, de apolloblokken, de bottelarijgebouwen, magazijnen en opslaggebouwen gevestigd. Hier wordt het bier gebrouwen, vergist, gelagerd, verpakt en opgeslagen. De bouwhoogte varieert hier van 25 meter voor de magazijnen tot circa 40 meter voor de moutsilo's.

Op het oostelijke gedeelte bevinden zich aan de zijde van de Hoge Rijndijk ook de afvalwaterzuiveringsinstallaties met 3 open bassins en de warmtekrachtcentrale. In de uiterste zuidoostelijke punt van het terrein bevindt zich de Barremolen.

Op het veel kleinere westelijke gedeelte bevinden zich het hoofdkantoor, ontvangstruimten, het parkeerterreinen en het sportcomplex. Op dit gedeelte zijn de cultuurhistorische structuren van het archeologische monument 'Kasteel Huis Zwieten' en bijbehorende waterpartijen en de Weipoortse Vliet nog duidelijk herkenbaar in de verkaveling.

Verkeer

Het brouwerijterrein wordt met de Dr. H.P. Heinekenweg op de Burgemeester Smeetsweg ontsloten. Via de Burgemeester Smeetsweg kan het verkeer in zuidelijke richting naar de N11 rijden. Op de Burgemeester Smeetsweg moet het verkeer de gelijkvloerse spoorwegovergang passeren om de N11 op te kunnen richting de A4 of richting Alphen a/d Rijn.

De Burgemeester Smeetsweg verbindt de N11 met de Hoge Rijndijk en is ook de ontsluiting voor de Rijnkeboulevard (woonboulevard), het industrieterrein Oosthoek en het bedrijventerrein Grote Polder.

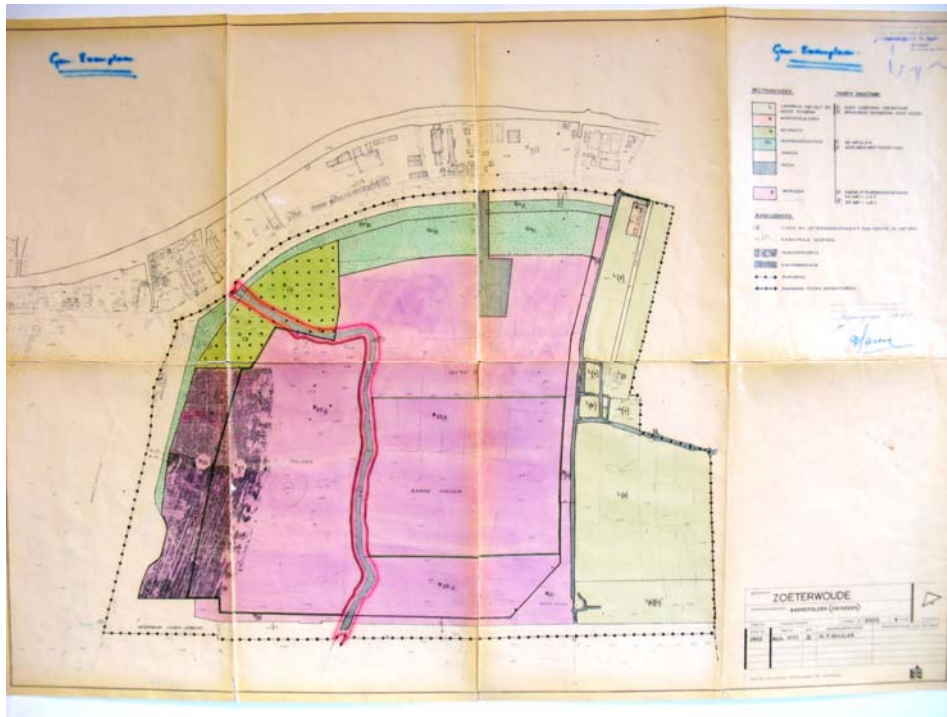
Mede om de Burgemeester Smeetsweg te ontlasten en het productieproces van Heineken te verduurzamen, zal de aanvoer van mout met vrachtwagens worden beëindigd. In de nabije toekomst zal de mout via het water worden aangevoerd en met een moutbaan van de Oude Rijn naar het brouwerijterrein worden getransporteerd. Bij de ingebruikname van de moutbaan zal het aantal vrachtwagenbewegingen van en naar het brouwerijterrein aanzienlijk dalen.

2.2 De geldende bestemmingsregeling

In het geldende bestemmingsplan 'Barrepolder (Heineken)' uit 1970 had nagenoeg het gehele bedrijfsterrein de bestemming 'Bedrijven' gekregen. Binnen deze bestemming waren uitsluitend een brouwerij, een mouterij en daaraan verwante bedrijven in de voedings- en genotsmiddelenindustrie toegestaan, en mochten uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienst van deze bestemming worden gebouwd (waaronder begrepen beheer, administratie en productie emballagemateriaal). Daarnaast waren ook gebouwen en andere bouwwerken voor de zuivering en lozing van afval- en rioolwater toegestaan en maximaal 3 dienstwoningen.

In de voorschriften was geregeld dat de bedrijfsgebouwen niet ter beschikking mochten worden gesteld aan andere bedrijvigheid. Daarop kon alleen met een

verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten en een vrijstelling van burgemeester en Wethouders een uitzondering worden gemaakt.



Plankaart Barrepolder 1970

Van de bestemming 'Bedrijven' moesten de gedeelten met de aanduiding (n1) en (n2) eerst nader worden uitgewerkt alvorens daar kon worden gebouwd. Dat gold aanvankelijk voor het gehele brouwerijterrein aan de westzijde van de Weipoortse Vliet en voor het midden gedeelte en het zuidelijke gedeelte ten oosten van de Weipoortse Vliet. Bij de '1^e herziening Barrepolder' is dat aangepast. Het westelijke gedeelte is bij recht bestemd. Voor kantoorgebouwen (administratie en beheer) en parkeervoorzieningen was niet langer een uitwerking nodig. De gronden zijn in de '1^e herziening Barrepolder' bij recht bestemd voor 'Bedrijven'.

Het zelfde geldt voor het middengedeelte aan de oostzijde van de Weipoortse Vliet. Ook daarvoor is in de '1^e herziening Barrepolder' de uitwerkingsplicht eraf gehaald en zijn de gronden bij recht bestemd voor 'Bedrijven'.

Voor het uit te werken gedeelte (n1), het zuidelijke gedeelte ten oosten van de Weipoortse Vliet, was in de uitwerkingsregels opgenomen dat hier niet hoger mocht worden gebouwd dan op de aangrenzende terreinen was toegelaten (maximaal 25 meter) en dat bij de hoogte en situering van de gebouwen rekening moest worden gehouden met de aanwezigheid van de Barremolen. In de '1^e herziening van Barrepolder' is dat gewijzigd. De aanduiding (n1) is van de plankaart verwijderd en vervangen door de aanduiding (n). Deze laatste aanduiding ruste alleen nog op het meest zuidelijke gedeelte. Het middengedeelte is in de '1^e herziening van Barrepolder' dus bij recht bestemd, daarvoor is niet langer een uitwerking vereist.

Voor het uit te werken gedeelte (n2), het gedeelte ten westen van de Weipoortse Vliet langs de Burgemeester Smeetsweg, was in de uitwerkingsregels opgenomen dat daar uitsluitend kantoorgebouwen (beheer en administratie) waren toegestaan tot een maximum van 2 hectare (aanduiding *). Aan deze zijde moest ook tenminste 8 hectare beschikbaar blijven als parkeerterrein (aanduiding P).

In de '1^e herziening van Barrepolder' is dat gewijzigd. De aanduiding (n1) is van de plankaart verwijderd. De bouw- en gebruiksregeling waren vanaf dat moment bij recht mogelijk. De bestemming hoefde niet langer te worden uitgewerkt.

Voor de gedeelten zonder nadere uitwerkingsplicht golden de volgende bouwvoorschriften.

Langs de oostelijke en zuidelijke rand van het bedrijventerrein waren zones aangegeven waar niet mocht worden gebouwd (op circa 20 meter van de perceelsgrenzen).

Van het resterende bedrijfsterrein (buiten parkeren en kantoren) mocht maximaal 60% worden bebouwd (met een vrijstelling tot maximaal 75%). De onderlinge afstand tussen de gebouwen moest tenminste 10 meter bedragen en kon met vrijstelling worden verkleind tot tenminste 5 meter. De horizontale afmeting van de gebouwen mocht maximaal 400 meter bedragen en kon met vrijstelling nog maximaal 10% worden vergroot.

De hoogte van de gebouwen stond op de plankaart en mocht niet meer dan 25 meter bedragen (artikel 3 voorschriften). In de voorschriften was een mogelijkheid opgenomen om op het gedeelte van het bedrijfsterrein ten westen van de Weipoortse Vliet (aangeduid met n2), tot maximaal 40 meter hoogte te bouwen (over maximaal 40% van dit gedeelte). Aan deze bepaling onthielden Gedeputeerde Staten echter hun goedkeuring.

In de 1^e herziening van Barrepolder is dat hersteld door deze regeling uitsluitend van toepassing te verklaren door het noordelijke gedeelte van het oostelijke terrein aangeduid met (n2).

Verder waren de noordelijke rand van het terrein (langs de Hoge Rijndijk) en de westelijke rand langs de Burgemeester Smeetsweg bestemd voor Groenvoorzieningen. Ter hoogte van de rotonde Burgemeester Smeetsweg en Hoge Rijndijk was een gedeelte van het terrein bestemd voor Recreatie en bedoeld voor toeristische attracties.

Ten slotte hadden de weilanden gelijk ten oosten van het bedrijfsterrein een agrarische bestemming gekregen zonder bebouwing (met uitzondering van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen aan de Hoge Rijndijk 66). Aan de zijde van de N11 waren bovendien gronden aangewezen voor een eventuele verplaatsing van de Barremolen (aangeduid met (n)). De bestaande woningen Hoge Rijndijk 52-64 hadden een woonbestemming bedoeld voor eengezinshuizen. Deze mochten vrijstaand, twee-aaneen of meer-aaneen worden gebouwd. Voor de vrijstaande woningen gold dat de onderlinge afstand tenminste 7 meter moest bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter. Voor de twee aaneen gebouwde woningen gold dat de afstand aan de niet geschakelde zijde tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter moest bedragen.

De breedte van de voorgevel moest voor vrijstaande woningen tenminste 6,50 meter bedragen, voor twee-aaneen gebouwde woningen tenminste 6 meter en voor meer-aaneen gebouwde woningen tenminste 5 meter.
Bij de woning was maximaal 30 m² grondoppervlakte aan garageboxen en bergplaatsen toegestaan met een maximale hoogte van 2,75 meter.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte is een Planologische Kernbeslissing (PKB). Sinds 1 juli 2008 wordt de Nota Ruimte aangemerkt als een structuurvisie.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden,

Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, Wet op de archeologische monumentenzorg, wet geluidhinder, besluit externe veiligheid, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro en Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening slagvaardig het Streekplan Zuid-Holland 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen.

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste

wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

Ontwikkeling

Voor ontwikkeling maakt de provincie bestuurlijke afspraken met partners en bepaalt hierin de wederzijdse rollen en verantwoordelijkheden. Deze afspraken kunnen leiden tot volledige provinciale regie en uitvoering, maar ook tot volledige lokale regie en uitvoering. In de praktijk liggen tussenvormen voor de hand die aansluiten bij de lokale situatie en de specifieke provinciale belangen.

Ordering

Voor de ordering stelt de provincie de structuurvisie vast; het beleidskader en de legitimatie voor bestuurlijk en/of juridisch handelen. Verder stelt de provincie een Verordening ruimte op waarmee bij het maken van gemeentelijke bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden.

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte gaat het om ruimtelijke onderwerpen met belangen die de gemeentegrenzen overstijgen. Mogelijke thema's voor Zuid-Holland zijn:

- waterveiligheid
- kwaliteit van het landschap
- ruimte voor economische activiteiten in relatie tot veiligheid
- het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied
- de infrastructuur

Structuurvisie – Visie op Zuid Holland

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordering komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De belangrijkste aanleiding voor het maken van een provinciale structuurvisie is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die juli 2008 in werking trad. In deze Wro staat dat provincies, net als gemeenten en regio's, een structuurvisie voor hun grondgebied moeten maken. De vier huidige streekplannen zullen daarom worden vervangen door één provinciale structuurvisie, Visie op Zuid-Holland.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk.



Ontwerp Structuurvisie Zuid Holland (bron: website provincie Zuid Holland, 2010)

Uit bovenstaande figuur blijkt dat er weinig verandering in beleid wordt voorgestaan ten opzichte van het vigerende streekplan en de hierop toegepaste partiële herzieningen. Nieuwe element op de kaart is de waterloop (de Weipoortse Vliet) die centraal door het plangebied loopt. De ecologische verbinding langs de zwetsloot is in het ontwerp gewijzigd. De nieuwe verbinding is verder naar het oosten in Rijnwoude voorzien. De kaartuitsnede is op dit punt achterhaald.

Eén van de speerpunten in de Structuurvisie is een duurzame energievoorziening. Volgens de Structuurvisie is het bieden van ruimtelijke mogelijkheden voor windenergie van groot belang. Met het rijk zijn afspraken gemaakt om in 2020 te voorzien in tenminste 720 MW opgesteld vermogen op land. In de door Provinciale Staten vastgestelde nota 'Energiebeleid in uitvoeringsperspectief' (september 2009) is aangegeven dat in 2020 circa 1000 MW op land en vlak voor de kust ('near shore') haalbaar lijkt. Uitgaande van een opgesteld vermogen in 2010 van circa 250 MW zijn aanvullende locaties wenselijk. In dat licht is de Nota Wervel van 2003 geactualiseerd in de Nota Wervelender (2010). Met het oog op de verwachte klimaatveranderingen en energieschaarste is het voorzien in een groter aandeel duurzame energie urgenter geworden. Anderzijds zijn landschappelijke kwaliteiten centraler komen te staan in het ruimtelijk beleid en is de nieuwe generatie windturbines (en daarmee de invloed op het landschap) aanzienlijk groter dan circa tien jaar geleden.

Ten behoeve van de plaatsing van windturbines is de provincie dan ook bezig met de voorbereiding van een plaatsingsvisie. In deze plaatsingsvisie uit de Nota Wervelender zijn de eisen vanuit windenergie en de voorwaarden vanuit landschap en ruimtelijke kwaliteit afgewogen en met elkaar in balans gebracht.

Daarmee is de plaatsingsvisie tevens onderdeel van het ruimtelijk beleid. Vanuit windenergie zijn in de afweging aspecten als voldoende windaanbod, technische en economische haalbaarheid betrokken. Vanuit ruimtelijke kwaliteit worden combinaties met technische infrastructuur, grootschalige bedrijvigheid en grootschalige scheidslijnen tussen land en water geschikt geacht. Gebieden die vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch, ecologisch of recreatief oogpunt kwetsbaar zijn, worden uitgesloten. Mede door de grote omvang en ruimtelijke invloed van moderne windturbines is het van belang om zoveel mogelijk in te zetten op concentratie in geschikte gebieden en versnippering over de hele provincie te voorkomen. Dit leidt tot gebieden waar plaatsing gewenst is (zoekgebieden) en waar deze uitgesloten wordt (uitsluitingsgebieden):

1 Plaatsingsgebieden:

- ✓ Noordelijk deel van de provincie, boven de Nieuwe Waterweg en de Lek: zones langs snelwegen in combinatie met bedrijvigheid.
- ✓ Midden van de provincie: zone Maasvlakte – Rotterdam – Drechtsteden-Merwedezone gekoppeld aan grootschalige infrastructuur met bedrijvigheid en logistiek.
- ✓ Zuidelijk deel van de provincie: zones gekoppeld aan grootschalige infrastructuur (dammen, dijken) en grootschalige scheidslijnen tussen land en water.

2 Vrijwaringsgebieden:

- ✓ De nationale landschappen Groene Hart en Hoeksche Waard, vanwege landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- ✓ De randen van het Groene Hart.
- ✓ Natura2000-gebieden, de EHS en beschermde natuurmonumenten, vanwege ecologische waarden.
- ✓ Provinciale landschappen, vanwege de landschappelijke en recreatieve waarden.
- ✓ Topgebieden cultureel erfgoed vanwege de cultuurhistorische waarden.
- ✓ Aanvliegroutes en – funnels van vliegvelden, vanwege veiligheidsrisico's.

Enkele gebieden zijn bij uitstek geschikt als concentratiegebied voor windenergie (windpark) namelijk het havengebied van Rotterdam (Maasvlakte en Europoort) en de randzone van Flakkee en worden als voorkeurslocatie beschouwd.

De verwachting is dat eerst in december 2010 definitief over de Nota Wervelender en de plaatsing van windturbines wordt besloten.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

Op 11 november 2009 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland het Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 vastgesteld. Het plan komt in de plaats van het waterbeleid zoals dat is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Dit provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland.

Veranderingen in de wetgeving en de hieruit voortvloeiende veranderingen in taken en verantwoordelijkheden tussen de verschillende overheden (Rijk,

provincie, gemeenten, waterschappen) maken het noodzakelijk om de sturingsvisie van de provincie op een aantal punten aan te scherpen en te verhelderen.

De provincie heeft volgens de Waterwet en de Waterschapswet een toezichthoudende taak op de waterschappen. Zij toetst of het gevoerde beleid van de waterschappen in overeenstemming is met hun eigen waterbeheerplan en de door de provincie opgestelde kaders.

De provincie Zuid-Holland richt zich dus vooral op strategisch beleid. Het watersysteem vereist aanpassingen om de effecten van klimaatverandering de baas te blijven. Dit heeft geleid tot vier **kernopgaven** voor de provincie Zuid-Holland:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Realiseren mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening
4. Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem

Daarnaast heeft de provincie nog een aantal operationele beheertaken binnen het grondwater- en vaarwegbeheer. De provincie blijft, ook na de inwerkingtreding van de Waterwet, bevoegd gezag voor vergunningverlening en handhaving van grondwateronttrekkingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, bodemenergiesystemen en industriële toepassingen van meer dan 150.000 m³ per jaar.

Waterbeheerplan Rijnland 2010-2015

De waterschappen zijn de beheerders van de regionale watersystemen en zijn verantwoordelijk voor het operationeel regionaal waterbeheer. Ook voor kleinschalige grondwateronttrekkingen zijn de waterschappen bevoegd gezag. Daarnaast kunnen waterschappen eigen beleid ontwikkelen, bijvoorbeeld ten aanzien van de samenwerking met de gemeenten in de waterketen of ten aanzien van gemeentelijke waterplannen. De waterschappen leggen één en ander vast in een waterbeheerplan.

Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Op 9 december 2009 is het nieuwe **Waterbeheerplan** (WBP) van Rijnland door het Hoogheemraadschap Rijnland vastgesteld (Planperiode 2010-2015).

Het hoogheemraadschap tracht met het plan op vier externe ontwikkelingen in te spelen. Deze ontwikkelingen zijn:

- water wordt meer en meer onderdeel van beleid en plannen van derden: verwacht wordt dat waterschappen, de diensten van Rijkswaterstaat en de uitvoerende diensten van LNV en VROM in de toekomst inhoudelijk en bestuurlijk zullen integreren tot zogenoemde operationele omgevingsdiensten;
- het maatschappelijk gebruik van gronden verandert: het hoogheemraadschap garandeert in de toekomst een belangrijke (productie- en rand-)voorwaarde voor haar drie Greenports: Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer e.o. Echter, verduurzaming van deze teelten is een randvoorwaarde;
- het land wordt zouter en droger: zoet water wordt een steeds schaarser goed. Door droogte en zeespiegelstijging neemt verzilting verder toe. Het

hoogheemraadschap zal expliciet moeten gaan aangeven wat wel en niet mogelijk is, en voorstellen inbrengen voor het differentiëren van de chloridenorm;

- het land wordt lager, vooral in veenweidegebieden: oplossingen liggen natuurlijk op het raakvlak van ruimtegebruik en waterbeheer. Verhogen van grondwaterstand in de zomer is de enige remedie om maaiveldddaling tegen te gaan.

Overigens blijkt uit de bijlagen bij het plan dat het plangebied, gelegen op de oeverwal van de Oude Rijn, niet hoeft te vrezen voor bodemdaling. Wel is het plangebied gelegen in een aandachtsgebied voor de veiligheid van waterkeringen en laat de kwaliteit van het oppervlaktewater te wensen over. Dit laatste geldt overigens voor een groot deel van het oppervlaktewater van Zuid Holland.

In het **Waterbeheerplan** (WBP) van Rijnland geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur van het Hoogheemraadschap

De Keur is een vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. In dit kader is het van belang te weten dat langs hoofd- en overige watergangen een zone ligt van respectievelijk 5 m en 2 m ter bescherming van het profiel en onderhoud. Ook langs waterkeringen ligt een zone voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen. Voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd.

Per 22 december 2009 is een nieuwe **keur** in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. Een nieuwe keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De Keur 2009 en de daarmee samenhangende Algemene- en Beleidsregels 2009 maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De keur en beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009 en http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels_en.

Vaarwegenverordening Zuid Holland

De Weipoortse Vliet valt onder de werking van de Vaarwegenverordening Zuid Holland. Dat betekent dat de bestaande functie als vaarweg moet worden gehandhaafd en de doorvaarthoogtes en –breedtes niet mogen worden veranderd.

Verder is de Weipoortse Vliet in de 'Beleidsvisie Recreatie Toervaartnet' aangemerkt als klasse D vaarweg.

3.3 Regionaal en Gemeentelijk beleid

Toekomstbepaling Zoeterwoude

De gemeente Zoeterwoude heeft in de nota Toekomstbepaling Zoeterwoude (2002) vastgelegd dat het gemeentelijk beleid gericht is op het behoud van het landelijke, groene en dorpse karakter: "Zoeterwoude, weids, groen en ondernemend".

Uitgangspunt is het behoud van de samenhangende natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de gemeente en met name de openheid van de veenweidegebieden.

Om haar positie als Groene Hartgemeente te versterken wenst de gemeente de functie van het landelijk gebied als (extensief) recreatiegebied voor de inwoners van de omliggende Leidse en Haagse regio verder uitbouwen.

Werklandschap aan de Oude Rijn – Integraal Masterplan

De gemeente Zoeterwoude heeft in samenwerking met de gemeente Rijnwoude een ontwikkelingsvisie voor de Oude Rijnzone tussen Zoeterwoude Rijndijk en woongebied Groenendijk op laten stellen.

Het betreft een nadere uitwerking van de Transformatievisie Oude Rijnzone 2020 van de provincie Zuid-Holland en de samenwerkende gemeenten (2007).

Uitgangspunt van deze visie is in het kralensnoer aan de Oude Rijn kwaliteit en structuur aan te brengen, onder andere door versterking van de zichtrelatie tussen de Oude Rijn en het gebied ten zuiden van de Oude Rijn tussen de kernen Groenendijk en Hazerswoude-Rijndijk.

Ook het Integraal Masterplan tracht de oevers van de Oude Rijn weer zichtbaar te maken, o.a. door vensters tussen de bebouwing aan te brengen.

De bebouwing tussen Hoge Rijndijk en Oude Rijn blijft in de visie kleinschalig. Het idee is om een overgang te creëren tussen de grootschalige bebouwing van Heineken en kleinschalige lintbebouwing op het nieuwe, gemengde, bedrijventerrein Groenendijk.

De vensters worden ingericht in het verlengde van de aanwezige molens en waterlopen zoals de Weipoortse Vliet.
Langs de zuidrand, grenzend aan de N11 en de spoorlijn Leiden-Utrecht vormt de Elfenbaan een open overgang naar de bedrijventerreinen.



MaSterplan op hoofdlijnen (Bron: Werklandschap aan de Oude Rijn – Integraal Mastplan, 2009)

Voor de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein Groenendijk wordt uitgegaan van een nieuwe openbare weg vanaf de Burgemeester Smeetsweg noordelijk langs de spoorlijn. Ook wordt uitgegaan van realisering van de RijnGouweLijn en een halte aan de Burgemeester Smeetsweg.

Beeldkwaliteitsplan Zoeterwoude, 2001

Het beeldkwaliteitsplan uit 2001 gaat uit van een indeling in aandachtsgebieden binnen Zoeterwoude-Dorp, consolidatiegebied (de linten), ontwikkelingsgebied (industriegebied) en regulier beleidsgebied.

Genoemd wordt dat de interactie tussen het stedelijk en landschappelijk weefsel van belang is.

Er zijn vele verrassende plekken. Dit biedt volgens het Beeldkwaliteitsplan redelijk ruime marges voor nieuwe ontwikkelingen. De balans tussen bebouwing en groen is een aandachtspunt. Zodat voorzichtigheid met nieuwe "stedelijke" invloeden geboden is.

Welstandsnota, 2004

Op 1 januari 2003 is de herziening van de Woningwet in werking getreden, op grond waarvan welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. Op 1 juli 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Gemeente Zoeterwoude vastgesteld.

De welstandsnota van de gemeente Zoeterwoude bevat welstandscriteria om aanvragen voor bouwvergunningen te kunnen toetsen aan de 'redelijke eisen van welstand'. Het doel hiervan is om gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijk gebouwde omgeving te laten behartigen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

In de welstandsnota worden naast de algemene beoordelingskaders gebiedsgerichte beoordelingskaders gegeven, waaronder voor het plangebied bedrijventerrein Barrepolder.

Dit bedrijventerrein kent weinig problemen. Waardevolle elementen zijn goed zichtbaar, minder fraaie elementen worden gecamoufleerd door groenbeplantingen. Omdat dit gebied relatief jong is kan hier volstaan worden met regulier welstandsbeleid.

Dit zijn gebieden met een bepaalde basiskwaliteit. Deze gebieden zijn vrij flexibel en hebben een relatief grote opnamecapaciteit, hoewel de dynamiek in deze gebieden doorgaans laag is. Behoud van de basiskwaliteit is hier het uitgangspunt.

Bedrijventerrein Barrepolder wordt in de nota gekarakteriseerd als een gebied met een open, groene uitstraling. Ondanks de omvangrijke bedrijvigheid die hier gevestigd is. Het aanwezige kantoorpand, in de westflank van het terrein, heeft een bijzondere, alzijdige uitstraling. Ook de aanwezigheid van vrij veel water (de Weipoortse Vliet, enkele plassen) worden als kenmerkend aangeduid.

Welstandscriteria

Onderstaande welstandscriteria zijn de belangrijkste criteria die van toepassing zijn op het plangebied, de Barrepolder. De toepassing van de criteria moet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan blijven. Voor de uitgebreide lijst met welstandscriteria wordt verwezen naar de welstandsnota zelf.

Plaatsing:

- Streven naar de situering van representatieve (kantoor)functies aan het openbare gebied en de opslag, loodsen en productiehallen zoveel mogelijk aan de achterzijde.

Massa en vorm:

- Bij een grootschalig complex is het wenselijk te streven naar een samenhangende hoofdmassa die bestaat uit diverse samengestelde eenduidige onderdelen of juist een eenvormig geheel met diversiteit in gevelbehandeling en -bekleding.

Gevelkarakteristiek:

- Afstemmen van het karakter en architectuur op reeds aanwezige bebouwing.
- Op stedenbouwkundig geëigende locaties nastreven van een individuele expressie.
- Streven naar een duidelijk onderscheid in gevelkarakteristiek tussen de diverse onderdelen en functies van een complex of bedrijfspand.

Detailtering, kleur en materiaal:

- Nastreven van een beperkte variatie in kleurgebruik. Kleur- en materiaalverschil kan echter wel bijdragen aan onderscheid van diverse onderdelen en functies.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen aan de rand van het bedrijventerrein.

Milieubeleidsplan 2003-2010

De gemeente Zoeterwoude en de gemeente Rijnwoude hebben een gezamenlijk 'Milieubeleidsplan 2003-2010' vastgesteld. Een drietal speerpunten voor het milieubeleid voor de komende jaren zijn 'klimaatbeleid en energiebesparing', 'streven naar het optimale' en 'integratie van milieu in ander beleid'.

Klimaat en energiebesparing: De gemeente wil voldoen aan de Kyoto-verplichtingen. Het klimaatbeleid is vooral gericht op het beperken van de vraag naar energie, het omschakelen naar duurzame energie en het zuinig gebruik van energie. Hiermee heeft het klimaatbeleid onder meer invloed op beleid ten aanzien van verkeer en vervoer, woningbouw en gebouwenbeheer.

Streven naar het optimale: Een goede milieukwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde voor het leefbaar houden van de regio. Binnen het beleid ten aanzien van de lokale milieukwaliteit wordt daarom op meer plekken het streven naar een optimale kwaliteit verwoord.

Integratie van milieu in ander beleid: Milieuaspecten zijn steeds meer geïntegreerd in het gemeentelijk beleid. Ruimtelijk en economisch keuzes zijn vaak bepalend voor de lokale milieukwaliteit, voor het behoud van landschappelijke en ecologische waarden en voor de duurzaamheid van de regio in zijn geheel.

Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) is in april 2006 door de gemeente Zoeterwoude vastgesteld. Het beleidskader beschrijft een planfasering van een stedenbouwproject. Per fase is overzichtelijk weergegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke communicatieaspecten in de desbetreffende fase belangrijk zijn om duurzame ambities te kunnen verwezenlijken. De duurzame ambities zijn gebaseerd op het gemeentelijk vigerend beleid en drie kwaliteitspijlers, People, Planet, Profit (of Welzijn, Wereld, Welvaart) en gerubriceerd naar duurzaamheidsthema's. Elk thema is gesplitst in deelaspecten. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus (basis in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en een extra) geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan wettelijk vereist. Dit betekent dat op het gebied van duurzame stedenbouw bijvoorbeeld het Klimaatbeleid en het DuBo⁺-Richtlijn als vigerend beleid en dus als basisambitie gehanteerd moeten worden. Maar ook andere afspraken als gebiedsgerichte milieuprofielen of gezondheidsaspecten zijn als uitgangspunt vastgelegd. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in onderstaande Ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

Ambitietabel:

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van bedrijventerrein, de aanleg van een halte voor de RGL, een parallelweg ter ontsluiting van bedrijventerrein Groenendijk, de herstructurering van de aansluiting van de Burgemeester Smeetsweg op de N11 en de kruising met de spoorlijn en de N11. Het plan is groter dan 1 ha en valt binnen de reikwijdte (> 1 ha > 10 woningen en/of > 5000 m² BVO) van het RBDS. Dit betekent dat voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheden de ambitietabel DS moet worden

toegepast en onderdeel vormt van het programma van eisen. De ambitietabel DS wordt gebruikt tijdens de initiatieffase voor het bepalen van de relevante duurzaamheidsthema's en -aspecten. Deze worden in de ambitietabel aangevinkt. Tijdens de programmafase vindt controle plaats op uitvoerbaarheid van de voor de relevante duurzaamheidsaspecten geldende basisambities. Daarbovenop wordt voor minimaal één duurzaamheidsthema een extra ambitie gekozen. Het totaal aan basis- en extra ambities worden in de ontwerpfase vertaald in maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Alle in het ontwerp opgenomen maatregelen voor het waarmaken van de ambities worden gemonitord tijdens de realisatiefase en het resultaat wordt in de opleveringsprotocollen vastgelegd.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitbreiding Heineken

Op het huidige brouwerijterrein is rekening gehouden met een aantal uitbreidingen die in de nabije toekomst zijn voorzien. Zo is de aanleg van de moutbaan mogelijk gemaakt maar is ook al rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van de waterzuiveringsinstallatie en met een uitbreiding op het westelijke gedeelte van het brouwerijterrein voor administratie en beheer. Voorts is er binnen het bouwvlak op het oostelijke brouwerijterrein nog de nodige uitbreiding mogelijk.

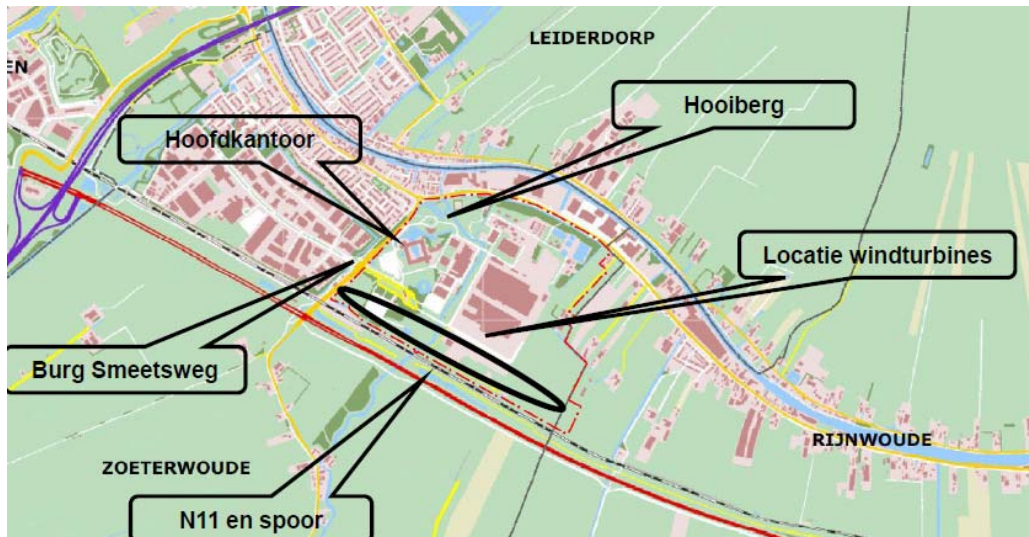
Om het productieproces van Heineken te verduurzamen zal de mout in de toekomst over het water worden aangevoerd. Ten behoeve daarvan zal een zogeheten moutbaan worden gebouwd vanaf het havenlocatie aan de Hoge Rijndijk naar de brouwerij in de Barrepolder. Aan de Oude Rijn wordt daartoe een aanleghaven gerealiseerd, via een bovengrondse transportband zal de mout naar de brouwerij worden vervoerd. De totale lengte van deze transportband bedraagt ongeveer 200 meter en de hoogte ongeveer 12 meter. Het gevolg daarvan is dat de Hoge Rijndijk niet langer een vrije hoge route is voor het vrachtverkeer.

Verder voorziet Heineken in de komende jaren een uitbreiding van haar productiecapaciteit waarvoor ook een uitbreiding van het huidige brouwerijterrein nodig is. Omdat de uitwerking van deze plannen nog niet gereed is, is deze uitbreidingsmogelijkheid opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. Ook hiervoor geldt dat de uitvoering onder voorwaarden is mogelijk gemaakt.

4.2 Windturbines op brouwerijterrein

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is er diverse malen overleg geweest met Heineken Zoeterwoude met betrekking tot hun duurzaamheidsbeleid voor het brouwerijterrein. Hun doelstelling is om de brouwerij in Zoeterwoude tot 'The World's Greenest Brewer' te maken op het gebied van duurzaamheid.

Een belangrijk onderdeel van dit beleid is het opwekken van duurzame energie. De meest efficiënte manier van energieopwekking voor Heineken is door middel van windenergie. Heineken heeft dit, in samenwerking met Delta Energy, nader onderzocht. Dit vooronderzoek leidt tot de wens van Heineken om 4 windturbines te plaatsen in de strook op het zuidelijk deel van hun terrein (zie bijgaande figuur voor globale locatie).



De gemeente Zoeterwoude heeft als doelstelling om het opwekken duurzame energie te stimuleren. Dit is onder meer vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2003-2010, de Milieuagenda 2010, het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw en het Klimaatprogramma 2008-2012. Het plaatsen/stimuleren van windturbines komt daarin ook aan de orde. Het initiatief van Heineken past derhalve binnen vastgesteld gemeentelijk milieubeleid. Vier turbines leveren namelijk ca 24 GW/h per jaar. Vergelijkbaar met driemaal het elektriciteitsverbruik van alle huishoudens in de gemeente Zoeterwoude. Zij zullen derhalve een forse bijdrage leveren aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

De plaatsing van windturbines zal naast de bijdrage aan het duurzaamheidsbeleid ook getoetst moeten worden aan andere (gemeentelijke) beleidsvelden zoals landschap, natuur, en leefbaarheid. Bovendien zullen een aantal onderzoeken de (milieu)technische haalbaarheid moeten aantonen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het landschap is dat er niet meer windturbines in het landelijk gebied worden geplaatst. Onderhavige locatie ligt buiten het landelijk gebied en binnen bestaand stedelijk gebied (provinciale rode contour). Gezien de omvang van de turbines zal er wel sprake zijn van effect op het landschap.

De effecten daarvan zijn echter beperkt indien ze in een lijnopstelling langs de N11 en het spoor worden geplaatst. Met de hoge bebouwing van het brouwerijterrein op de achtergrond is de landschappelijke 'impact' beperkt. Door ze op het brouwerijterrein te plaatsen versterken ze de scherpe overgang tussen stedelijk gebied met industrie, infrastructuur en windturbines en het landelijke gebied ten zuiden van de N11.

Omdat nog nader onderzoek nodig is alvorens de windturbines kunnen worden gebouwd, zal de noodzakelijke planologische procedure in een later stadium opgestart worden. Hierop zal aparte inspraak en besluitvorming plaatsvinden.

4.3 Parallelweg ontsluiting Groenendijk

In het kader van de ontwikkeling van een bedrijventerrein op de aangrenzende gronden in Rijnwoude, conform het Masterplan Oude Rijnzone, is in het bestemmingsplan de aanleg van een parallelweg langs de spoorbaan mogelijk gemaakt. Deze parallelweg is voorzien op gronden van het brouwerijterrein en daarom via planwijziging mogelijk gemaakt. Uitvoering is alleen mogelijk als daaromtrent overeenstemming is bereikt met Heineken en alle andere betrokkenen.

4.4 RijnGouwelijn en herstructurering aansluiting N11

Over het huidige spoortracé van de spoorbaan Leiden – Alphen a/d Rijn zal de RijnGouwelijn (RGL) gaan rijden. Deze RGL zal worden doorgetrokken naar Katwijk, waarmee een belangrijke openbaar vervoersverbinding voor Zoeterwoude-Rijndijk, het bedrijventerrein Grote Polder en het brouwerijterrein van Heineken, wordt verkregen.

De RGL krijgt een halte nabij de Burgemeester Smeetsweg. De herinrichting van spoorwegovergang, aansluiting op de N11 en nieuwe halte is nog onvoldoende uitgekristalliseerd om daarvoor al concrete bouw- en inrichtingsregels in het bestemmingsplan op te nemen.

Door de aanstaande verhoogde treinfrequentie vanwege de aanleg van de RijnGouweLijn en het aanleggen van een halte nabij de spoorovergang Burgemeester Smeetsweg in Zoeterwoude wordt deze overgang minder veilig. Een ongelijkvloerse overweg is in feite de enige optie om de veiligheid van deze overweg op een aanvaardbaar niveau te krijgen. In de huidige situatie is hier al sprake van congestie en een onoverzichtelijke verkeerssituatie. Met de komst van de RijnGouwelijn en een halte bij de spoorwegovergang aan de Burgemeester Smeetsweg (en hogere frequentie van heavy railverkeer) zal dat alleen maar toenemen. Bij een ongewijzigde, dus gelijkvloerse, spoorwegovergang zal de veiligheid ernstig in gedrang komen en zullen ook de bereikbaarheid en leefbaarheid van het gebied ten noorden van het spoor en de economische belangen fors onder druk komen te staan door intensiever spoorgebruik. Daar ook de Inspectie Verkeer en Waterstaat van mening is dat maatregelen noodzakelijk zijn heeft het gemeentebestuur van Zoeterwoude er dan ook bij de Minister van Infrastructuur en Milieu met klem op aangedrongen dat op deze locatie wordt voorzien in een ongelijkvloerse kruising ten einde de veiligheid bij deze drukke overgang te borgen.

In het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk een wijzigingsbevoegdheid (wro-zone - wijzigingsgebied) opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de RGL-halte en de herstructurering van de aansluiting Burg Smeetsweg/N11. Uitvoering is alleen mogelijk volgens de regels in artikel 20 en als alle betrokkenen zich daaraan hebben gecommitteerd.

5. MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die van belang (kunnen) zijn voor het onderhavige bestemmingsplan. Hierbij is gebruik gemaakt van het commentaar van de Milieudienst West-Holland op de Nota van Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Dit commentaar is in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen.

5.2 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

Voor de rijksweg N11 met 4 rijstroken geldt derhalve een zone van 400 meter, voor de Burgemeester Smeetsweg 350 meter en voor de Hoge Rijndijk met 2 rijstroken geldt 200 meter.

Spoorwegverkeerslawaaï

Langs elke landelijke spoorweg bevindt zich volgens de bepalingen van de Wgh een geluidszone. De breedte van de geluidszones wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. De spoorbaan Leiden-Alphen a/d Rijn langs de zuidrand van het plangebied, kent een zone met een breedte van 600 meter.

Industrielawaai

Rond een industrieterrein waarop zich een inrichting bevindt die in grote mate geluidhinder kan veroorzaken wordt een zone vastgesteld waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein, de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Deze inrichtingen staan limitatief genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer. Indien zich binnen deze geluidszone een geluidsgevoelige bestemming bevindt of dient te worden toegelaten kan daarvoor een hogere waarde worden verleend tot maximaal 55 dB(A).

Voorkeursgrenswaarden en Hogere grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluidbeleid Gemeente Zoeterwoude

Voor ruimtelijke plannen wordt het geluid echter niet alleen beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat en het geluid is daarvan een onderdeel. In het Milieubeleidsplan 2003-2010 is de volgende doelstelling opgenomen ten aanzien van geluid: *'In 2010 ligt de geluidbelasting van alle woningen binnen het wettelijk vastgestelde niveau van 68 dB. Nieuwe gevallen van geluidsoverlast moeten worden voorkomen'*.

Zoals hiervoor gemeld biedt de Wet geluidhinder mogelijkheden om hogere geluidwaarden vast te stellen voor gevallen waarin niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan. De gemeente Zoeterwoude heeft richtlijnen vastgesteld voor het verlenen van dergelijke hogere waarden. Het beleid is er daarbij op gericht om niet tot het wettelijke maximum te gaan, maar een norm aan te houden die 5 dB lager is dan de wettelijke grenswaarde. Alleen bij hoge uitzondering kan worden overgegaan tot een hogere grenswaarde volgens de wettelijke normen. Voor deze situatie geldt een uitgebreide motiveringsplicht, waaruit moet blijken waarom de omstandigheden deze uitzonderlijke afwijking rechtvaardigen.

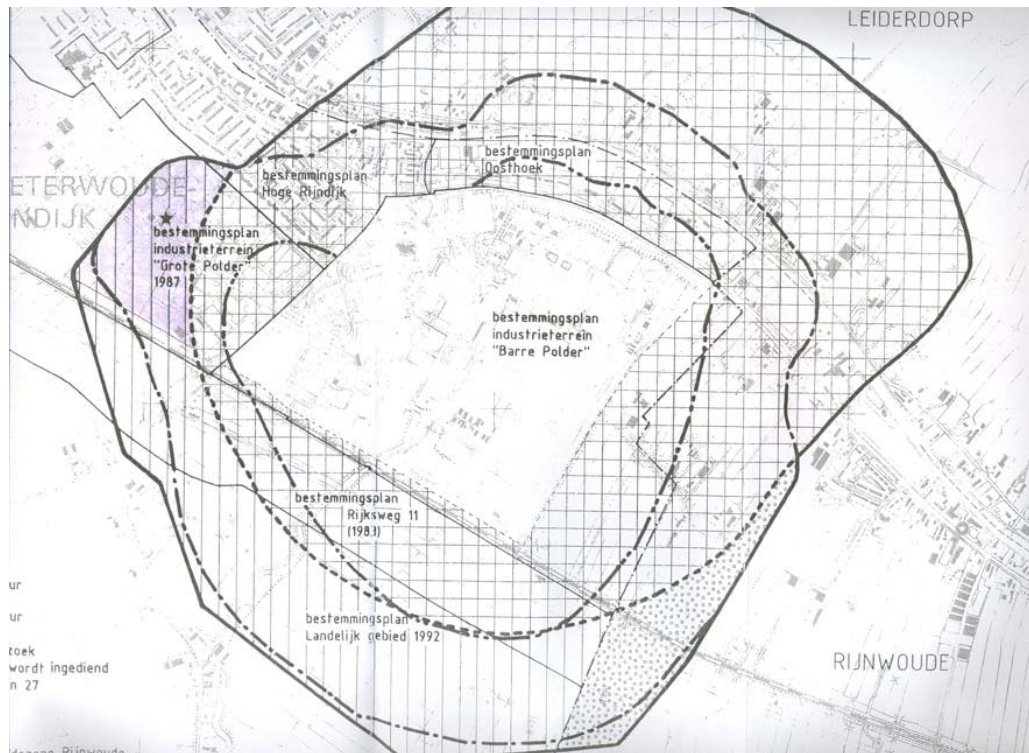
Geluid in relatie tot het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (met name woningen en zorg- of onderwijsvoorzieningen) binnen de zones van de Rijksweg N11, de Burgemeester Smeetsweg, de Hoge Rijndijk of de spoorweg Leiden-Alphen a/d Rijn. Een nader akoestisch onderzoek vanwege verkeers- en spoorweglawaai is derhalve niet nodig.

Industrielawaai Heineken

Heineken Nederland B.V. is een inrichting die relevante geluidsemissies veroorzaakt. Op dergelijke inrichtingen zijn artikel 41 Wet geluidhinder en het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer van toepassing. Indien bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan gronden een bestemming wordt gegeven waar de vestiging van 'grote lawaaimakers' is toegestaan, wordt daarbij tevens een geluidzone rond dat terrein vastgesteld.

Voor het bedrijfsterrein van Heineken is in 1990 een geluidzone vastgesteld. Deze geluidzone is in 1999 enigszins verruimd, onder meer om de geluidsbelasting van een aantal woningen aan de Ommedijkseweg en de Hoge Rijndijk te verbeteren. Deze nieuwe geluidzone is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Geluidzone Barre Polder', vastgesteld op 27 januari 1999 en goedgekeurd op 15 augustus 2000 (zie bijgaande figuur).



Vastgestelde geluidzone Barre Polder

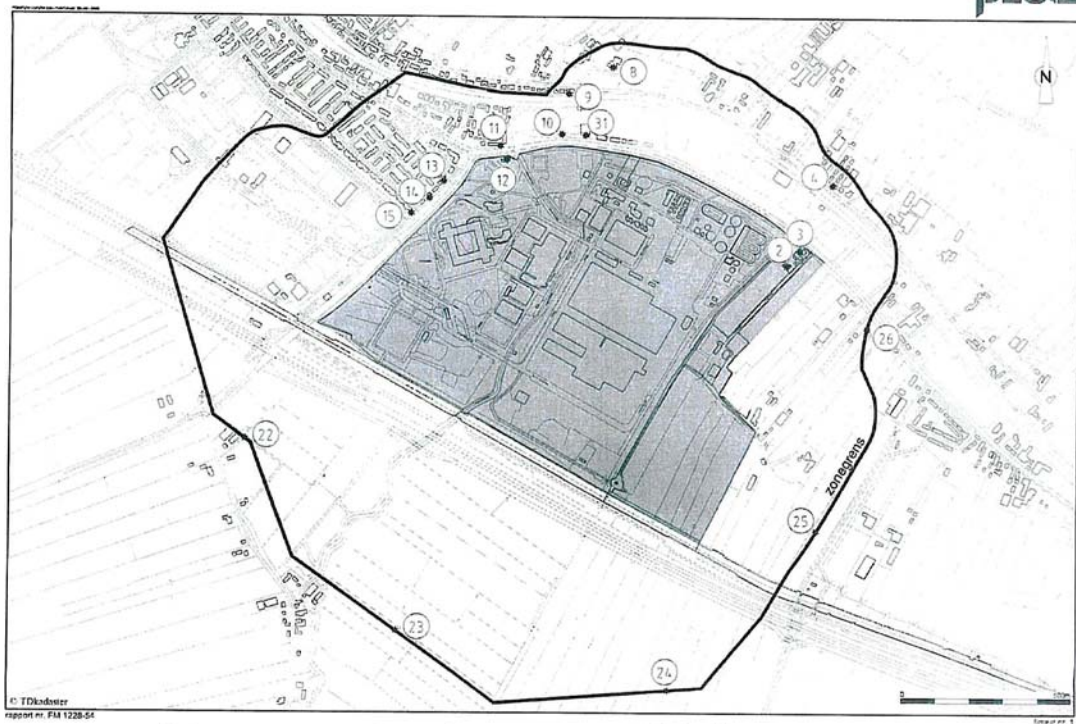
In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestaande geluidzone rond het industrieterrein niet gewijzigd. Bij de verlening van een milieuvergunning (of de revisie daarvan) wordt er dan ook getoetst aan deze geldende geluidzone uit 1999/2000, en wordt er gekeken of de beoogde bedrijfsactiviteiten passen binnen de beschikbare geluidruimte binnen de zone.

De beoogde uitbreiding van Heineken op de agrarische gronden ten westen van het huidige bedrijfsterrein is alleen via wijziging van het bestemmingsplan mogelijk. In de nieuwe milieuvergunning van Heineken die sinds 3 februari 2010 van kracht is, is al rekening gehouden met deze beoogde uitbreiding. Ten

behoefte van deze milieuvergunning is dan ook een nieuw akoestisch rapport opgesteld waarin de beoogde uitbreiding is meegenomen. Wanneer het bestemmingsplan wordt gewijzigd voor de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein, zal ook de geluidszone moeten worden aangepast. De geluidszone is echter grotendeels gesitueerd op gronden van aangrenzende bestemmingsplannen (onder meer Buitengebied). Voor de nieuwe geluidszone is dan ook een herziening van deze bestemmingsplannen nodig. Bij wijziging van het bestemmingsplan Barrepolder ten behoeve van de beoogde uitbreiding zullen ook de herzieningen ten behoeve van de nieuwe geluidszone ter hand worden genomen. In de bijgaande figuur is de beoogde geluidszone na uitbreiding van het bedrijventerrein (via planwijziging) weergegeven, zoals deze in het akoestisch rapport bij de milieuvergunning is opgenomen.

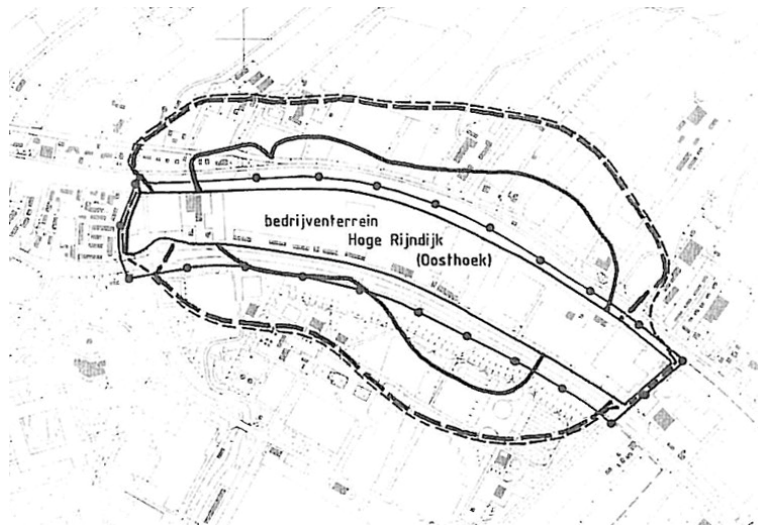
Ligging Inrichtingsdeel Holneken gelegen op bedrijfstak "Barre Polder" met de zonegrens en de beschouwde beoordelingspunten

PEUTZ



Industrielawaai Oosthoek

Het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein wordt deels bestreken door de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'Oosthoek'. Maar ook daarvoor geldt dat hier geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zijn mogelijk gemaakt en deze zone dus niet leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden op het terrein.



*Vastgestelde geluidszone
Hoge Rijndijk*

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof - PM_{10} - en stikstofdioxide - NO_2 -);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekenende Mate

Op basis van de Wet Luchtkwaliteit is het 'Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)' vastgesteld. In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Het Besluit NIBM bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 1% van de grenswaarde, ofwel $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling. Omdat vanaf 1 augustus 2009 het NSL (Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) in werking is getreden wordt echter de als niet in betekenende mate grens de '3%-grens' aangehouden, ofwel $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (zie ook artikel 2, lid 2, Besluit NIBM).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Goede ruimtelijke ordening

Verder moet uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden afgewogen of het aanvaardbaar is om de beoogde ontwikkelingen te realiseren. Hiervoor dient te worden getoetst aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 die luidt: Op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden. In de praktijk is deze term 'beduidend lager dan de grenswaarde' gesteld op $36\text{--}38 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarbij is aangesloten bij de extra ambitie volgens het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Voor de activiteiten van Heineken Nederland B.V. kan niet zonder meer op basis van het vorenstaande worden aangenomen dat ze voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Om te beoordelen of kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitseisen is derhalve een onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

Dat onderzoek (Luchtkwaliteitsonderzoek Heineken, Tauw, kenmerk: N007-4512366AEL-nja-V06-NL, 15 juli 2008) is opgesteld in het kader van de aanvraag van de revisie van de milieuvergunning. Voor het onderzoek is het CAR-model (CAR II 7.0) gebruikt om de emissie van het verkeer te bepalen en het Pluim Plus-model voor de emissie van de industrie. Voor beide modellen geldt dat de eisen uit de Wet Luchtkwaliteit niet worden overschreden voor de doorgerekende stoffen CO, NO₂, PM₁₀, en SO₂.

Voor beoordeling van de grenswaarde van de daggemiddelde concentratie voor PM₁₀ wordt gebruik gemaakt van de statistische relatie tussen de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en het aantal overschrijdingsdagen. Uit deze relatie kan worden afgeleid dat bij een jaargemiddelde concentratie van maximaal 32,3 µg/m³ (zonder zeezoutcorrectie) geen sprake is van overschrijding van de grenswaarde van de daggemiddelde concentratie PM₁₀. De jaargemiddelde concentratie PM₁₀ zonder zeezoutcorrectie (+6 µg/m³) bedraagt 27,3 µg/m³. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor het aantal overschrijdingsdagen.

Voor de toekomst geldt dat gezien het feit dat de achtergrondconcentraties van NO₂ en PM₁₀ de komende jaren alleen maar lager zullen worden, wordt wat betref de proces- en verkeersemissies geen probleem verwacht. Voor CO en SO₂ zijn in de Wet Luchtkwaliteit geen jaargemiddelde grenswaarden opgenomen. Gezien de huidige resultaten en het feit dat de emissie uitstoot de komende 3 jaar gelijk blijft, worden voor deze parameters geen problemen verwacht.

De conclusie van het onderzoeksrapport luidt dan ook dat de activiteiten van Heineken niet leiden tot een overschrijding van de eisen en de grenswaarden van de Wet Luchtkwaliteit. Het integrale onderzoeksrapport is als bijlage achter dit bestemmingsplan opgenomen.

In het luchtonderzoek is het jaar 2008 berekend. Voor de concentraties in de toekomst is uitgegaan van de digitale saneringstool 3.1.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is per 1 augustus 2009 in werking getreden. Hiervoor is een digitale saneringstool (3.1) beschikbaar gesteld door de ministeries van VROM en V&W.

Uit deze saneringstool 3.1 blijkt dat op 10 meter van de wegrand (behalve indien de bebouwing dicht bij staat) de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van het plan langs de Burg. Smeetsweg en de Hoge Rijndijk respectievelijk 28,6 µg/m³ (2011) en 19,0 µg/m³ (2011), en langs de N11 maximaal 30,5 µg/m³ (2011) en 19,7 µg/m³ (2011) zijn. Deze concentraties zijn inclusief de invloed van de A4.

In de berekeningen is het bestemmingsverkeer voor Heineken opgenomen, de overige bedrijfsemissies van Heineken echter niet (volledig). De maximale

bijdrage van de bedrijfsemissies is volgens het luchtonderzoek van Tauw voor stikstofdioxide 3,7 µg/m³ en voor fijn stof 1,2 µg/m³. Deze waarden dienen bij de bovengenoemde concentraties te worden opgeteld (worst case). Hieruit blijkt ook dat in 2011 in de omgeving van de plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden.

Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek, de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de toekomst lager worden. Ook in 2015, het jaar waarin de grenswaarde voor stikstofdioxide moet zijn behaald, worden de grenswaarden niet overschreden.

Ook wordt voldaan aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 en de extra ambitie uit het Regionale beleidskader duurzame stedenbouw.

5.4 Geur

Algemeen

Binnen het plangebied is de bierbrouwerij Heineken BV gelegen. Dit bedrijf kan geurhinder veroorzaken voor de omgeving. In het kader van het bestemmingsplan is het aspect geur beoordeeld.

Wettelijk kader

Op 20 juni 1995 heeft de minister van VROM aan alle betrokken bevoegde organen een brief verstuurd over het geurbeleid. In deze brief wordt als uitgangspunt gehanteerd dat (nieuwe) geurhinder moet worden voorkomen. Dit heeft geresulteerd in de volgende beleidslijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van het ALARA-principe toegepast;
- de mate van hinder kan onder andere worden bepaald via een belevingsonderzoek, hinderenquête, klachtenregistratie of bedrijfstakingstudie;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd bestuursorgaan.

In december 2005 is in de Wet milieubeheer (Wm) het begrip ALARA vervangen door het begrip "Best beschikbare technieken" (BBT). Hetgeen betekent dat bij het bestrijden van geurhinder BBT moet worden toegepast. In de "Regeling aanwijzing BBT-documenten" zijn documenten aangewezen waarin maatregelen en technieken worden beschreven die gelden als BBT. Als BBT is onder andere de Nederlandse emissie Richtlijn lucht (NeR) aangewezen. In paragraaf 2.9.1 van de (NeR) is voor geurhinder het begrip hoog beschermingsniveau gelijkgesteld aan het acceptabel hinderniveau.

De geurbelasting wordt gedefinieerd als de hoeveelheid geur in een leefomgeving gedurende een bepaalde tijd.

De geurbelasting wordt uitgedrukt in odourunits per m³ als percentage van de tijd. De relatie tussen de geurbelasting en het percentage gehinderden is niet voor alle geuren gelijk. De hinder hangt af van onder andere blootstellingsduur en

blootstellingsfrequentie, intensiteit en de mate van aangenaamheid van de geur (hedonische waarde).

Bij Heineken zijn de geuremissies afkomstig van:

- 1) het brouwhuis
- 2) de afvalwaterzuivering

Voor specifieke bedrijfstakken is in de NeR een bijzondere regeling opgenomen, met een voor die bedrijfstak specifieke normstelling.

- 1) In februari 2000 (geactualiseerd in augustus 2009) is een bijzondere regeling voorbierbrouwerijen vastgesteld. Deze regeling is gericht op het beperken of voorkomen van geuroverlast als gevolg van de productie van bier.

De bijzondere regeling vermeldt naast mogelijke maatregelen ter beperking van geurhinder ook een maximale geurconcentratie van 1,5 ou_E per m³ (3 ge/m³) als 98-percentiel bij woningen.

In de regeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties en tussen grote en kleine brouwerijen. Voor nieuwe situaties mag de geurconcentratie ter plaatse van geurgevoelige objecten niet meer bedragen dan 1,5 ou_E per m³ (3 ge/m³) als 98-percentiel.

Voor bestaande situaties geldt een geurconcentratie van 1,5 ou_E per m³ (3 ge/m³) ter plaatse van aaneengesloten woonbebouwing als signaleringswaarde. Deze bepaling is opgenomen om rekening te houden met de technische mogelijkheden van de brouwerij om emissies te beperken en de historische ontwikkeling van een bestaande situatie.

- 2) In de NeR is een bijzondere regeling opgenomen voor het zuiveren van afvalwater. Deze bijzondere regeling, de regeling afvalwaterzuiveringsinstallaties, is in beginsel van toepassing op zogenaamde zuiveringsinstallaties voor afvalwater afkomstig van huishoudens en eventueel gedeeltelijk van industrie, met dien verstande dat de geur van het gecombineerde influent niet noemenswaardig afwijkt van dat van huishoudelijk afvalwater. De zuiveringsinstallaties voor uitsluitend industrieel afvalwater zijn niet verbijszonderd in de NeR. In eerste aanleg gelden daarom voor de beoordeling van deze emissies de algemene bepalingen in de NeR. In de algemene bepalingen van de NeR zijn geen geurnormen vastgelegd. Voor het bepalen van BBT kan daarom wel gekeken worden naar de bijzondere regeling voor afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Als toetsingswaarde voor BBT voor de geuremissies van de afvalwaterzuivering is in de vergunning van Heineken Nederland een maximale geurconcentratie van 1,9 ge/m³ (0,95 ou_E/m³) als 98-percentiel ter plaatse van de dichtstbijzijnde woonbebouwing en als 95-percentiel ter plaatse van de winkels aan de Rijneke Boulevard gehanteerd.

Beoordeling Geuremissie

De geuremissies die optreden tijdens het brouwproces worden veroorzaakt door het maïschen en de wortbehandeling (koken en strippen). Om deze emissies te minimaliseren wordt het proces zoveel mogelijk gesloten uitgevoerd.

Directe emissies naar de buitenlucht treden slechts gedurende kortere periodes op tijdens het maïschen en het vullen van de wortketels. Gedurende het koken en het strippen van de wort is de installatie gesloten. De dampen die daarbij ontstaan worden voor 90 tot 95% gecondenseerd in condensatie-units die zowel op de zes wortketels als op de twee wortstrippers zijn aangesloten. Een kleine restemissie wordt via de schoorsteen van de wortketel, respectievelijk de uitlaat van de wortstripper op dakniveau naar de buitenlucht afgevoerd.

Ten tijden van de vergunningaanvraag is berekend hoe hoog de geurbelasting in de omgeving van het bedrijf wordt. Hierbij is een nieuwe processtap, het wortstrippen, geïntroduceerd. De verwachting is dat het wortstrippen een gunstig effect heeft op zowel het energieverbruik als op de geuremissies.

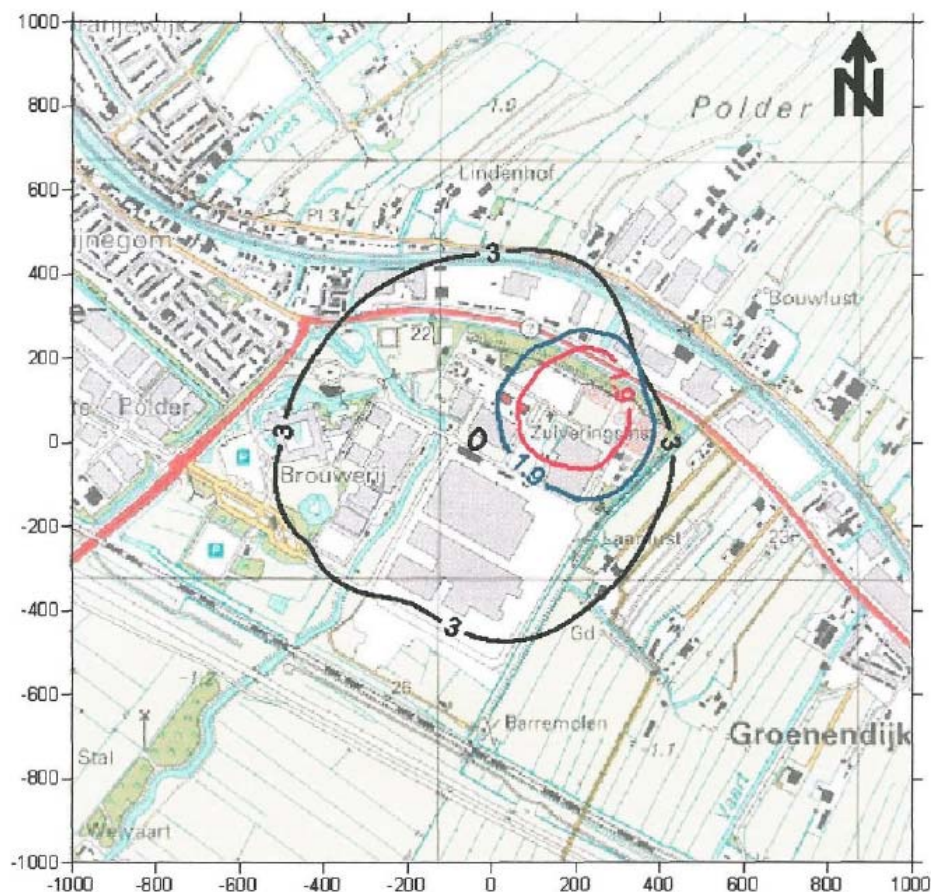
Wat betreft de geuremissies die vrijkomen als gevolg van het zuiveren van afvalwater is in 2005 is deze zogenoemde carrousel vervangen door een 2^e anaërobe reactor. Zowel deze nieuwe als de reeds bestaande anaërobe reactor is gesloten uitgevoerd. De ventilatiegassen uit de belde reactoren worden behandeld in het eveneens in 2005 geplaatste biofilter. De installatie wordt uitgebreid met een gesloten (beluchte) bufferbak en een 3^e anaërobe reactor. De vrijkomende gassen in de bufferbak en de ventilatiegassen uit de anaërobe reactor worden behandeld in een nieuw te plaatsen tweede biofilter.

Relevante emissies zijn de biofilters en de emissie die ontstaat bij de slibverwerking. De slibverwerkingsinstallatie is opgesteld in een gebouw dat niet actief wordt geventileerd. De overige procesonderdelen hebben een verwaarloosbare bijdrage aan de geuremissie, zo is in een onderzoek in 2002 vastgesteld.

De genomen maatregelen om de geuruitstoot van het brouwproces en de afvalwaterzuivering te beperken zijn conform BREF voedingsmiddelen en voor de AWZI conform de BREF afgas- en afvalwaterbehandeling. Heineken past de Best Beschikbare technieken toe om de geur te reduceren en voldoet hiermee aan de bijzondere regeling voor bierbrouwerijen in de NeR.

Berekening geurbelasting

Op 26 november 2009 is voor Heineken Nederland een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer verleend. Bevoegd gezag is het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Door SGS is de geurbelasting voor de omgeving van Heineken Nederland berekend (rapport EZ/07/2073.rap4, 3 juli 2008). De geurcontouren in het plangebied zijn weergegeven in de onderstaande figuur.



Uit het figuur blijkt dat wordt voldaan aan de geurnormen voor zowel het brouwproces als de waterzuivering. Er liggen geen woningen en/of geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren. Een deel van de geurcontour valt buiten het plangebied namelijk binnen bestemmingsplan Oosthoek. Op de plankaart van het bestemmingsplan Oosthoek dient deze geurcontour wel te worden opgenomen.

Conclusie

In het plangebied wordt door Heineken Nederland voldaan aan de geurnorm op woningen.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn

onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Ministerie VROM bereidt een nieuw Besluit buisleidingen voor dat deze Circulaires binnenkort zal vervangen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR=10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de

omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft de Milieudienst West-Holland een inventarisatie van de Externe veiligheidsaspecten voor het bestemmingsplan Barrepolder opgesteld (Memo Externe veiligheid, EV-inventarisatie BP Barre Polder, Zoeterwoude-Rijndijk, 2 september 2009). Aan de hand van de provinciale risicokaart en de risico-inventarisatie van Holland Rijnland¹ zijn de volgende relevante bronnen in en om het plangebied geïnventariseerd:

Risicovolle inrichtingen

Heineken zelf is een BEVI-inrichting. De externe veiligheidsaspecten van Heineken in relatie tot de omgeving worden geregeld door middel van de milieuvergunning. Voor de milieuvergunning van Heineken is de provincie Zuid-Holland het bevoegde gezag. De ammoniakkoelinstallatie kent een extern veiligheidsrisico, dat wil zeggen dat er een risico voor de personen buiten de grenzen van de inrichting kan bestaan in het geval er ammoniak uit de installatie ontsnapt. In 2008 zijn deze risico's opnieuw vastgelegd in individueel-risicocontouren en groepsrisico (QRA). Uit de berekeningen blijkt dat ruimschoots aan de normstelling uit het BEVI op het gebied van externe veiligheid wordt voldaan. Het rapport van de QRA is als bijlage opgenomen achter dit bestemmingsplan (QRA Heineken; Brouwerij Heineken – Kwantitatieve risicoanalyse, SAVE, 30 januari 2009).

Verder zijn er ten behoeve van het productieproces explosie- en brandgevaarlijke stoffen (zoals ammoniak) op het terrein aanwezig. De veiligheidsaspecten daarvan zijn geregeld in de milieuvergunning van Heineken.

Aan de Burgemeester Smeetsweg 2 is een LPG-tankstation gelegen. Het invloedsgebied van dit tankstation (150 meter) ligt gedeeltelijk over het plangebied. Op de verbeelding is deze veiligheidszone – lpg aangeduid. Binnen deze zone mag het huidige gebruik zonder risicoberekening niet worden gewijzigd.

Ondergrondse buisleidingen

In het plangebied lopen hogedrukaardgastransportleidingen van de NV Nederlandse Gasunie en een CO2-leiding van de BV Nederlandse pijpleidingmaatschappij die in beheer is Pipeline Control. Deze leidingen met hun zakelijk recht zone zijn op de verbeelding weergegeven met de dubbelbestemming 'Leiding'. De gasleiding is in deze dubbelbestemming aangeduid met 'hartlijn leiding gas – 1' en de CO2-leiding met 'hartlijn leiding gas-2'. Binnen de zone van de dubbelbestemming is geen bebouwing mogelijk en zijn geen werkzaamheden toegestaan zonder toestemming van de leidingbeheerder. Nu het bestemmingsplan niet voorziet in wijzigingen en de mogelijkheden uit het geldende plan zijn overgenomen is geen nieuwe risicoberekening voor deze gasleidingen nodig.

Verder is in het plangebied nog een Gasontvangststation (G.O.S. W-161) en een afsluiterschema (S-421) van de Gasunie aanwezig. Het Gasontvangststation is op de plankaart aangeduid met 'nutsvoorziening'.

¹ Rapport 'Vervoer gevaarlijke stoffen: eindrapportage' opgesteld door Arcadis in opdracht van de Milieudienst West-Holland, d.d. 22 januari 2007, nr. 141223/EA7/033/000435/sfo.

Voor de beoogde uitbreiding via een wijziging van het bestemmingsplan is wel een risicoberekening vanwege de hogedrukaardgastransportleidingen nodig. In de wijzigingsregels is daarom de voorwaarde opgenomen dat wijziging alleen mogelijk is als een dergelijke risicoberekening is gemaakt.

Verder zijn ten zuiden van de spoorlijn Alphen a/d Rijn-Leiden een aantal watertransportleidingen aanwezig. Het gaat om een calamiteitenkoppeling met de Dunae, en 2 watertransportleidingen naar Zoeterwoude die voor de watervoorziening van wezenlijk belang zijn. Ook deze waterleidingen hebben de dubbelbestemming 'Leiding' gekregen en zijn aangeduid met 'hartlijn leiding water'.

Leiding	diameter	druk	beheer	strook
2 Hoofdaardgas-transportleidingen A-515-01-KR-003 6" A-515-01-KR-002 6"			NV Nederlandse Gasunie	5 m weerszijden hartlijn
CO2	26"/660 mm	22 bar	Pipeline Control	5 m weerszijden hartlijn
Watertransport calamiteitenkoppeling met Dunae	1000 mm		NV Oasen	4 m weerszijden hartlijn
2 watertransport-leidingen Naar Zoeterwoude	500 mm		NV Oasen	3 m weerszijden hartlijn

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het afwegingsgebied van 200 meter evenwijdig aan de N11 in verband met het transport van gevaarlijke stoffen. Gelet op de activiteiten die binnen dit aandachtsgebied plaatsvinden (opslag en transport) vormt het transport van gevaarlijke stoffen over de N11 geen probleem. Wanneer de beoogde uitbreiding via planwijziging voorziet in andere activiteiten dan opslag en transport binnen het aandachtsgebied van de N11, dient daarvoor een risicoberekening te worden gemaakt. In de wijzigingsregels is dat als randvoorwaarde opgenomen. Verder is als randvoorwaarde opgenomen dat binnen het aandachtsgebied van de N11 vanwege het transport van gevaarlijke stoffen geen opslag is toegestaan van gevaarlijke stoffen zoals bedoeld in het Bevi.

Ten behoeve van de verwarming van de Barremolen is hier wel een ondergrondse tank met propaangas aanwezig.

5.6 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door

middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Volgens de bodeminformatie die bekend is over het bedrijfsterrein van Heineken bij de Milieudienst West-Holland, waren er in het verleden op dit terrein stortplaatsen, een (nat)wasserij, en een chemicaliënopslagplaats gevestigd. Verder zijn er vermoedelijk tanks op het terrein aanwezig geweest en is een ophooglaag met slakken aangetroffen. In de periode 1993 tot en met 2007 is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd om de nulsituatie voor het terrein vast te leggen. Daarmee is het terrein in de huidige situatie volgens de provincie voldoende onderzocht. De bodeminformatie over het terrein is op de website van de provincie in te zien

(www.bodemlokat.nl/map/rapport_locatie.asp?ID=ZH063800020).

Op basis van deze onderzoeken zijn er geen belemmeringen voor het huidige gebruik en de huidige inrichting. De bestemming 'Bedrijventerrein' voorziet niet in een wijziging van het bestaande gebruik, zodat een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig is. Bovendien zal bij de aanvraag om bouwvergunning een verkennend bodemonderzoek worden verlangd.

Ook voor de beoogde uitbreiding aan de oostzijde via een wijziging van het bestemmingsplan wordt een bodemonderzoek niet nodig geacht. Bij de Milieudienst West-Holland is alleen een geregistreerde slootdemping in het gebied bekend. Gelet op het reeds lang bestaande agrarische gebruik van deze gronden is er geen aanleiding om hier een geval van ernstige bodemverontreiniging te veronderstellen.

5.7 Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het Hoogheemraadschap Rijnland is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

In het algemeen zoekt het Hoogheemraadschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is

(zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Water in relatie tot het plangebied

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden naar het Hoogheemraadschap Rijnland. Naar aanleiding daarvan heeft het Hoogheemraadschap een reactie ingezonden. Deze reactie is opgenomen en beantwoord in de bij dit bestemmingsplan behorende 'Nota inspraak en vooroverleg'. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast conform de opmerkingen van het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap had geen opmerkingen op de regels en de verbeelding.

Het watersysteem in het gebied langs de Oude Rijn bestaat uit meerdere waterpeilen. De Oude Rijnzone direct grenzend aan de Oude Rijn en de veenweidegebieden ten noorden en zuiden daarvan. De zone langs de rivier is een hoger gelegen gebied van zand en kleiafzettingen van de rivier. Het waterpeil van de sloten is ter plaatse van de oevers van de Oude Rijn gelijk aan het waterpeil van de Oude Rijn. De polders en veenweidegebieden hebben een waterpeil van circa 1,5 meter onder N.A.P. Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied of een 100-jaarszone. Door de relatief hoge grondwaterstand in het veenweidegebied is er in het plangebied ook geen sprake van verdroging.

Afvalwater

Het procesafvalwater van de brouwerij wordt in de afvalwaterzuiveringsinstallatie van Heineken gezuiverd voordat het op het oppervlaktewater wordt geloosd. Deze afvalwaterzuivering beschikt over een anaërobe en aërobe installatie. De lozing die plaatsvindt op het oppervlaktewater voldoet aan de huidige vergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt. Het voorontwerp bestemmingsplan zal voor de watertoets ter beoordeling worden voorgelegd aan het waterschap. De reactie zal mee worden genomen bij het verwerken van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante aspecten voor de waterhuishouding in het plangebied.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen primaire waterkeringen, kades of gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. De verharding in het plangebied neemt door het plan niet toe omdat de plek waar de nieuwe woning is voorzien al geheel is verhard.
Riolering	Ja	Het gewenst om in nieuwe situaties uit te gaan van afkoppeling van daken van het riool. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan. In het plangebied liggen geen rioolpersleidingen of RWZI's.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bouwperceel waarop bestaande bebouwing aanwezig is. Watervoorziening voor andere

		functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Overlast grondwater	Nee	In het veenweidegebied is sprake van een relatief hoge grondwaterstand, maar in het plangebied is er geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Ja	Rondom het perceel Portengen 2 zijn kavelsloten aanwezig. Vanuit het plangebied is er de mogelijkheid om hemelwater op dit oppervlaktewater te lozen.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtsgebied. Wel is het wenselijk om het gebruik van zink, lood of andere uitlozende materialen zoveel mogelijk te vermijden om vervuiling van de bodem en grondwater te voorkomen.
Volksgezondheid	Nee	In of nabij het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten. In het plangebied bevinden zich en komen er geen functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen.
Verdroging/Kwel	Nee	Door de hoge grondwaterstand in het veenweidegebied is het gebied niet gevoelig voor verdroging, maar van kwel is ook geen sprake.
Natte natuur	Nee	Het plangebied ligt niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Nee	In het plangebied is alleen het beheer van de omliggende kavelsloten van belang. Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van watergangen.

In de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) is voorgeschreven dat in 2015 voor alle waterlichamen een 'goede ecologische toestand' (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) moet worden bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen, zowel de natuurlijke als de kunstmatige, in 2015 goed zijn. De KRW wil gezond water dat ruimte biedt aan een gevarieerde planten- en dierenwereld met een natuurlijke inrichting.

Het hoogheemraadschap van Rijnland werkt samen met de belangenorganisaties en gemeenten aan het realiseren van een voorgenomen maatregelenpakket voor schoner water en veiligheid. In 2008 is het nieuwe beleid in werking getreden en in 2015 (met eventueel tweemaal een verlengingstermijn van zes jaar) moeten de gestelde doelen gehaald zijn in de zogenaamde prioritaire waterlichamen. Deze worden het eerst aangepakt. Voor de andere waterlichamen geldt een realisatietermijn van 2021 mét de uitdaging om via Synergie (werk met werk maken) KRW-maatregelen eerder uit te gaan voeren.

Voor het beheersgebied van Rijnland zijn de voorgenomen KRW-maatregelen opgenomen in het rapport "Nota Schoon Water Rijnland" (via www.rijnland.net). De Weipoortse Vliet is aangewezen als een niet prioritair waterlichaam dat gedeeltelijk in het voorliggende bestemmingsplangebied is gelegen. Voor dit water is in de nota de aanleg van natuurvriendelijke oevers voorzien. De aanleg van deze natuurvriendelijke oevers is in de regels van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

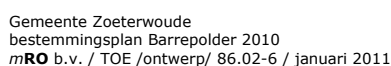
5.8 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het Natura 2000-gebied 'De Wilck'. 'De Wilck' is 116 ha groot en bestaat uit vochtige en natte graslanden. Het gebied kwalificeert zich als een foerageergebied en vooral rustplaats voor de kleine zwanen, die van hieruit ook in de omgeving van het gebied foerageren. Daarnaast is de Wilck een rust- en foerageergebied voor smienten. De instandhoudingdoelstellingen voor dit gebied zijn: behoud van oppervlakte en kwaliteit van de niet-broedvogelsoorten kleine zwaan (foerageerfunctie) en smient (slaapplaatsfunctie en foerageerfunctie).



Externe Werking Natura 2000:

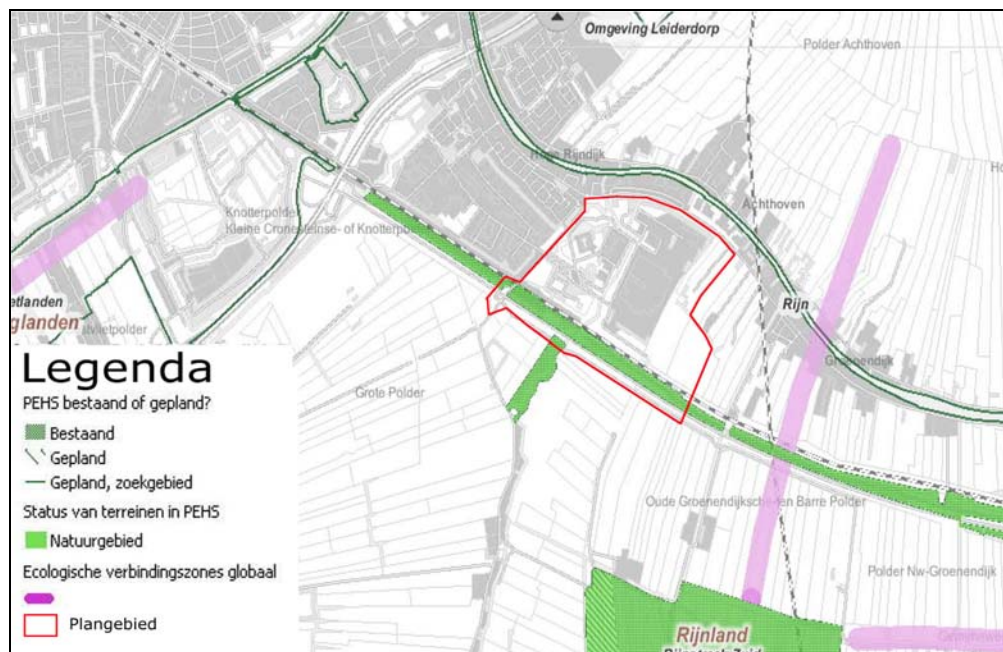
Het plangebied is gelegen op circa 1,5 kilometer van 'De Wilck'. De ingrepen die het bestemmingsplan via een planwijziging mogelijk maakt zijn:

- Een beperkte uitbreiding van het brouwerijterrein aan de oostzijde.
- De aanleg van aanvullende infrastructuur langs de noordzijde van de N11.

Deze ontwikkelingen gaan niet ten koste van de oppervlakte van het natura 2000-gebied. Verder is niet aannemelijk dat de beperkte uitbreiding van het bestaande brouwerijterrein van Heineken en de beoogde aanvullingen op de bestaande infrastructuur ten kosten zullen gaan van de kwaliteit van het Natura 2000-gebied. Het gaat om een beperkte uitbreiding van een bestaand brouwerijterrein. De beoogde functies zijn minder zwaar dan de functies op het huidige brouwerijterrein en passen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein 'Barrepolder'. Ook de aanvullingen op de bestaande infrastructuur zijn beperkt. De RijnGouweLijn zal leiden tot een beperkte intensivering van het bestaande spoor. De beoogde aanvullingen op de bestaande infrastructuur zijn er verder op gericht om de doorstroming te verbeteren en de verkeersveiligheid te vergroten. Op een afstand van 1,5 kilometer zullen de beoogde wijzigingen geen grotere invloed op 'De Wilck' hebben, dan de beïnvloeding die nu al aanwezig is.

EHS-toets:

Verder maakt de 'Elfenbaan' deel uit van plangebied. De 'Elfenbaan' ligt tussen de spoorlijn Leiden-Utrecht en de N11 en maakt deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS).



Bron: website provincie Zuid Holland, 2010

Ten behoeve van de realisering van de RijnGouweLijn is in 2006 een partiële streekplanherziening (5^e partiële herziening Elfenbaan) vastgesteld. In deze streekplanherziening wordt voorzien in de realisering van opstelsporen en een onderhoudswerkplaatsen in het EHS-gebied 'de Elfenbaan'. Ten behoeve van deze streekplanherziening heeft een 'EHS-toets' volgens de 'nee, tenzij-afweging' plaatsgevonden. Volgens deze 'EHS-toets' is de aanleg van opstelsporen en onderhoudswerkplaatsen mogelijk, mits er wordt voorzien in een optimale compensatie van de door de aanleg te verdwijnen natuurwaarden.

In het onderhavige deel van de Elfenbaan ligt een fietspad en er is hier sprake van een drietal buisleidingen. Teneinde de onderhoudswerkplaats en opstelsporen te realiseren zal het noodzakelijk zijn om het fietspad aan te passen, dan wel te verleggen. Bij de buisleidingen gaat het om twee drinkwaterleidingen en om een afvalwaterleiding. Bij het realiseren van de onderhoudswerkplaats en de opstelsporen dienen deze leidingen en een daarlangs lopende strook grond die nodig is voor het plegen van onderhoud te worden vrijgehouden (zakelijk recht). Indien dit vanwege de configuratie van de werkplaats en/of de opstelsporen niet mogelijk blijkt te zijn, zullen de leidingen verlegd moeten worden.

Toets in het kader van soortenbescherming

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en er geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode, waarbij de zorgplicht blijft gelden. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, waarvoor altijd ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: - én - er sprake is van een in de wet genoemd belang (hier: ruimtelijke ontwikkeling); - én - er geen alternatieven zijn; - én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels) is geen ontheffing voor verstoring door ruimtelijke ontwikkeling mogelijk

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Het plan is grotendeels consoliderend, maar via planwijziging is een beperkte uitbreiding van het brouwerijterrein mogelijk gemaakt. Om te beoordelen of deze wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is, heeft in de zomer van 2010 een Flora&Fauna-onderzoek plaatsgevonden door Buro Zoon. Daartoe is het gebied in mei 2010 (algemeen) en juli 2010 (vleermuizen) bezocht. De belangrijkste bevindingen van dat onderzoek zijn dat er onder meer sprake is van een eeuwenoud poldersysteem, met windmolens, hoge peilsloten, huisplaatsen en de Oude Rijn. In het gebied komen bijzondere broedvogels voor (groene specht). Vleermuizen zijn bij een nader vleermuizen onderzoek op 21 juli 2010 niet waargenomen, ondanks de aanwezigheid van een aantal zeer oude bomen op de oude huisplaats. In de sloten zitten wel beschermde dieren. Verder zijn er vrij veel weidevogels waargenomen in het poldertje ten noorden van de spoorlijn. Dat betekent dat te zijner tijd een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig zal zijn voor de uitvoering van de beoogde inrichting als brouwerijterrein. Al met al staat de Flora- en faunawet niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal opnieuw Flora- en Fauna-onderzoek moeten worden gedaan. Dan zal duidelijk worden waarvoor precies ontheffingen nodig zijn. Verder zal ook de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet in acht moeten worden genomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

De wijziging ten behoeve van de RijnGouweLijn betreft slechts een intensivering van het spoor. De aanleg van haltes zal plaatsvinden op gronden die zijn gelegen in dit bestemmingsplan. De realisering van deze halte is met een wijzigingsbevoegdheid Het flora- en fauna-onderzoek zal plaatsvinden in het kader van die wijziging.

De beoogde herstructurering van de Kruising Burgemeester Smeetsweg/N11 en de beoogde gebiedsontsluitingsweg langs de spoorbaan bevinden zich nog in de beginfase van de planning. De exacte situering en inrichting van deze aanvullende infrastructuur is nog niet uitgewerkt. Daarom is het niet zinvol om al in dit stadium een uitgebreid flora- en fauna-onderzoek te doen. Aangezien het slechts om de herstructurering/aanvulling op bestaande infrastructuur gaat, is het niet aannemelijk dat de Flora- en faunawet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheden. Bovendien is in de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde opgenomen dat eerst een flora- en fauna-onderzoek nodig is, alvorens er kan worden gewijzigd.

5.9 Archeologie (en cultuurhistorie)

Algemeen

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

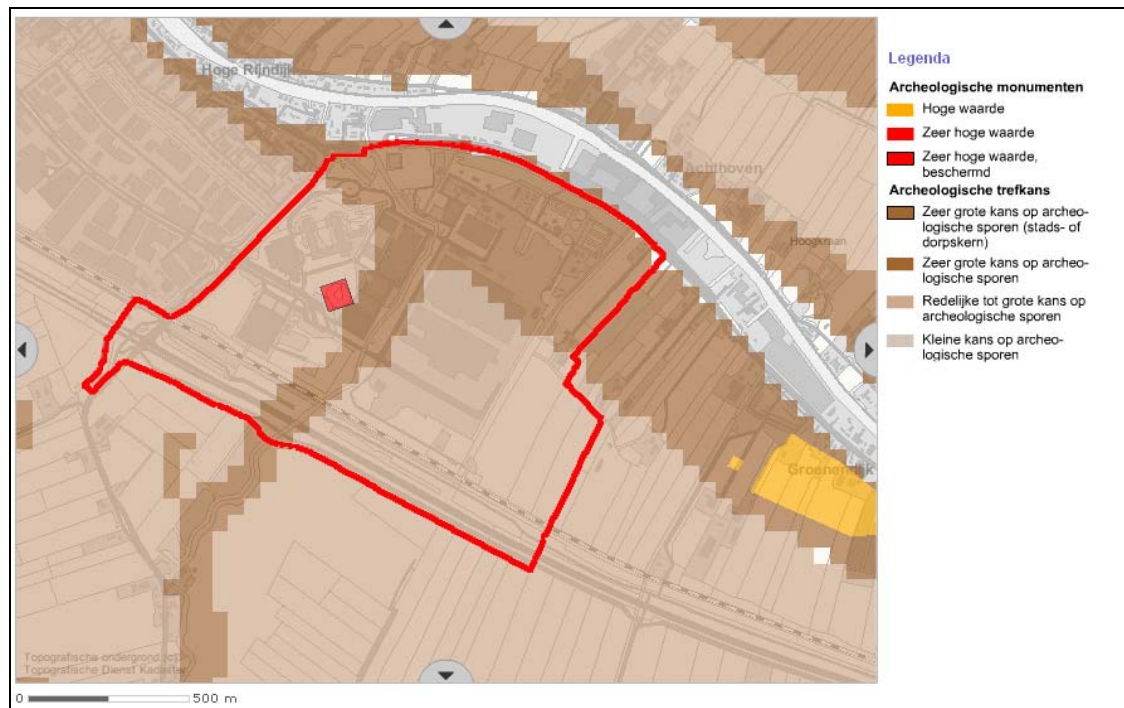
Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied is gelegen in het veenweidegebied dat behoort tot het Groene Hart van Nederland. Het veenweidegebied is ontstaan door grootschalige ontginningen van het veengebied dat hier oorspronkelijk aanwezig was. De Oude Rijn maakt deel uit van het historische grensgebied van het Romeinse rijk (Limes). Hier krijgen archeologische waarden en overblijfselen van Romeinse vestigingsplaatsen bescherming.

Om die reden kennen de oeverwallen van de Oude Rijn een zeer hoge trefkans voor archeologische vondsten (zie onderstaande figuur). De verwachtingen voor de gronden ten zuiden hiervan zijn wat minder hoog.

In het bestemmingsplan heeft nagenoeg het gehele terrein de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2' gekregen ter bescherming van de potentiële archeologische waarden. Om te kunnen bouwen en/of groundbewerkingen uit te kunnen voeren is eerst een archeologisch onderzoek vereist.



Cultuurhistorische Hoofdstructuur Provincie Zuid Holland

Midden in het terrein van Heineken bevindt zich een archeologisch monument. Het betreft de resten van het middeleeuwse van het kasteel Huis Zwieten te midden van een vijver en groengebied. Tot 1805 heeft hier het huis gestaan. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'Waarde – Archeologie-1' gekregen ter bescherming van dit archeologische monument. Bouwen en/of groundbewerkingen zijn alleen toegestaan als met een archeologisch rapport is aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.

Cultuurhistorie in relatie tot het bestemmingsplan:

Ten behoeve van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein aan de zuidoostzijde van het plangebied is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door SyntheGra Archeologie (Archeologisch onderzoek bedrijventerrein Barrepolder te Zoeterwoude, Algemeen/SAD/MDP/90607, 3 juli 2009).

5.10 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Voor Heineken Nederland B.V. zijn onder meer een algehele revisievergunning afgegeven (2003 en 2005, een vergunning op basis van de Wet verontreiniging oppervlaktewater (2003), een veranderingsvergunning ten behoeve van de AWZI (afvalwaterzuivering) en een veranderingsvergunning ten behoeve van de aanvoer van Mout per schip (2008). Sinds februari 2010 is de nieuwe gereviseerde milieuvergunning van kracht.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook wel het 'groene boekje' genoemd. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het groene boekje zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Afwijken is mogelijk omdat de betreffende woonomgeving van zichzelf al niet al rustig is aan te merken (een gemengd gebied) of omdat de bedrijvigheid afwijkt van een 'gemiddeld bedrijf'.

Hierna is een tabel opgenomen met de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstanden tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk dan wel een rustig buitengebied:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel 5.2 Richtafstanden per milieucategorie
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer is gebaseerd op de emissies van een gemiddeld bedrijf in het desbetreffende bedrijfstype op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt de volgende definitie gehanteerd: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in principe de afstanden van het groene boekje aangehouden, tenzij hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Heineken is gevestigd op het bedrijventerrein Barrepolder. Op het terrein zijn geen bedrijfswoningen aanwezig en ook geen burgerwoningen. Op het bedrijventerrein is een zogenaamde inwaartse zonering gehanteerd. Dat betekent dat de categorie 4.2-bedrijfsactiviteiten niet overal op het terrein zijn toegestaan. Zo is het westelijke gedeelte van het bedrijfsterrein specifiek aangewezen voor kantoren. Hier zijn uitsluitend kantoor- en logistieke gebouwen toegestaan en geen bedrijfsactiviteiten in categorie 4.2.. Deze categorie 4.2 bedrijfsactiviteiten zijn alleen op afstand van de woonbebouwing toegestaan. Deze regeling in het bestemmingsplan blijft echter globaal, gebaseerd op een gemiddeld bedrijf en op bedrijfstypen (brouwerij/mouterij). De specifieke bescherming geschiedt in de milieuvergunning. Daarin is specifiek voor het brouwerijterrein van Heineken in Zoeterwoude vastgelegd op welke wijze rekening moet worden gehouden met de bestaande woningen in de omgeving. Dat betekent ook dat in een aantal gevallen van de indicatieve afstanden uit de Staat van bedrijfsactiviteiten is afgeweken omdat in de milieuvergunning voorschriften zijn opgenomen die deze bestaande woningen afdoende bescherming geven.

Aan de Noordzijde grenst het bedrijventerrein Barrepolder grotendeels aan het industrieterrein 'Oosthoek' en deels aan de Rijnkeboulevard. De Oosthoek is een gezoned industrie-terrein waarvan de geluidszone deels over het bedrijventerrein Barrepolder loopt. Op de Oosthoek zijn uitsluitend bedrijfswoningen aanwezig en geen burgerwoningen. De meest nabijgelegen burgerwoningen aan deze zijde bevinden zich aan de overzijde van de Oude Rijn op een afstand van ruim 200 meter. Op de Rijnkeboulevard is grootschalige detailhandel gevestigd. Ook hier zijn geen burgerwoningen aanwezig. Aan de Oostzijde grenst het bedrijventerrein Barrepolder op dit moment nog aan agrarisch gebied, maar in de toekomst is hier een nieuw bedrijventerrein voorzien (uitbreiding Heineken en Groenendijk). Wel zijn aan de Hoge Rijndijk 52-64 een zevental woningen aanwezig op een afstand van circa 60 meter van het bedrijventerrein.

Aan de Westzijde grenst het bedrijventerrein Barrepolder deels aan het bedrijventerrein 'Grote Polder'. Aan deze zijde grenst het bedrijventerrein ook aan de woonwijken 'De Groene Herder' en 'De Rijnegom' en aan de woningen langs de Rijnstraat en de Antoniusstraat (tussen Hoge Rijndijk en de Oude Rijn). Om rekening te houden met deze woningen zijn aan deze zijde van het bedrijfsterrein uitsluitend kantoor- en logistieke functies toegestaan. De zwaardere categorie 4.2 bedrijfsactiviteiten zijn op ruim 200 tot 260 meter gesitueerd. Ook hiervoor geldt weer dat de feitelijke bescherming van deze woningen in de milieuvergunning van Heineken is gereguleerd. De afwijking van de indicatieve afstand is mogelijk omdat de milieuvergunning hier aanvullende bescherming geeft.

Aan de zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan de spoorbaan Leiden – Alphen a/d Rijn en de N11. De woningen ten zuiden van de N11 liggen op een afstand van meer dan 500 meter.

In het geldende bestemmingsplan was nagenoeg het gehele bestemmingsplan aangewezen voor 'Bedrijven' en bestemd voor een brouwerij en mouterij. De bedrijvigheid is hierin niet gekoppeld aan een Staat van bedrijfsactiviteiten. In het onderhavige bestemmingsplan is dat wel gebeurd. Ten behoeve van de brouwerij en mouterij is aangegeven dat deze zijn aan te merken als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Zie daarover paragraaf 5.2.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opbouw regels en plankkaart

Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008)" zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels

- antidubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene ontheffingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsbepalingen
- Slotbepaling

6.2 Opbouw bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsbepaling wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsbepaling een aanlegvergunningstelsel bevatten. De indeling van een bestemmingsbepaling is als volgt:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels

- nadere eisen
- ontheffing van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- ontheffing van de gebruiksregels
- aanlegvergunning
- wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsplanbepaling niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.3 Opbouw (analoge) verbeelding

In SVBP 2008 worden diverse aanbevelingen gedaan voor wat betreft de plankaart, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond en verhouding van de op de plankaart voorkomende lijndiktes. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen

- bestemmingen (in alfabetische volgorde);
- dubbelbestemmingen (in alfabetische volgorde);

Aanduidingen

- gebiedsaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- functieaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- bouwvlak
- bouwaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- maatvoeringsaanduidingen (in alfabetische volgorde);
- figuren

Verklaringen (in alfabetische volgorde).

6.4 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de standaardregels. Sommige regelingen of bestemmingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepalingen zijn de voorgeschreven begrippen uit de SVBP2008 opgenomen, aangevuld met voorkomende begrippen in het plan. Ten aanzien van het begrip 'peil' is opgenomen om aan te geven vanaf waar men moet beginnen met meten. Meestal is de hoogte van de weg waaraan de hoofdtoegang ligt. Wanneer hier geen sprake van is, moet worden gemeten vanaf het omliggende maaiveld zoals die was toen de bouwvergunning werd verleend. Het later ophogen van het terrein heeft niet tot gevolg dat er hoger gebouwd mag worden.

Artikel 2 Wijze van meten

In de standaardregels zijn de wijzen van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP2008.

Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes,

lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden aan de oostzijde van het plangebied tussen het brouwerijterrein en de gemeentegrens van Rijnwoude. Ten behoeve van de bestaande agrarische bebouwing aan de Hoge Rijndijk 66 is op de verbeelding een agrarisch bouwvlak aangeduid. Alleen binnen dit bouwvlak zijn agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. Elders zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of terreinafscheidingen en oeververbindingen toegestaan.

Omdat hier in de toekomst wellicht een bedrijventerrein van de gemeente Rijnwoude is voorzien (voor klein deel in Zoeterwoude Rijndijk), is de bestaande situatie bestemd en is binnen het agrarische bouwvlak geen nieuwe agrarische bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Artikel 4 Bedrijventerrein

Voor het brouwerijterrein van Heineken is de bestemming 'Bedrijventerrein' gebruikt. De bestemmingsregeling is specifiek afgestemd op de huidige gebruiker 'Heineken'. Vanwege de directe omgeving met woningen aan de Ommedijksweg en bezoekersintensieve detailhandel aan de Rijnkeboulevard is een bredere bestemming voor 'zware bedrijvigheid' niet wenselijk. Aan de westzijde van het bedrijfsterrein zijn bovendien geen categorie 4.2 activiteiten mogelijk gemaakt, maar uitsluitend kantoor en logistieke functies.

In de bestemmingsomschrijving is daartoe opgenomen dat ter plaatse bierbrouwerijen, mouterijen en andere bedrijven in de voedings- en genotsmiddelen zijn toegestaan in categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein. Het westelijke gedeelte van het brouwerijterrein is op relatief korte afstand van de woningen achter de Ommedijkseweg gesitueerd. Hier is het huidige hoofdkantoor met parkeerplaatsen en logistieke ruimte gevestigd, en is categorie 4.2 bedrijvigheid niet mogelijk. Op de verbeelding zijn deze gronden daarom aangewezen voor kantoren (beheer en administratie) ten behoeve van de brouwerij en mouterij. Ter plaatse zijn derhalve geen industriële activiteiten ten behoeve van de brouwerij en mouterij toegestaan.

Ook de waterzuiveringsinstallatie op het brouwerijterrein is vanwege de geuraspecten op de verbeelding aangeduid en bestemd voor een waterzuiveringsinstallatie in categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein. Daarbij is rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van deze functie. Buiten deze aanduidingsgrenzen zijn er geen waterzuiveringsfuncties toegestaan.

Omdat het de Barrepolder een geluidsgezoneerd industrieterrein is, is in de begripsomschrijving opgenomen dat ter plaatse tevens bedrijven zijn toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. De geluidszone van Barrepolder zelf ligt slechts gedeeltelijk in dit bestemmingsplan. Op de verbeelding hebben deze gronden (agrarische gronden tussen brouwerijterrein en gemeentegrens en de gronden van de spoorlijn, Elfenbaan en N11) de

aanduiding 'geluidszone industrie-1' gekregen. In de algemene aanduidingsregels (artikel 18) is aangegeven dat hier geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zijn toegestaan.

Verder zijn ook de 'ontvangstruimte' (ondergeschikte horeca) en de sportvelden aangeduid. Vanwege de interne milieuzonering zijn deze ook niet te midden van de industriële activiteiten gesitueerd, maar op het westelijke gedeelte van het brouwerijterrein.

Voor de bouwregels is zoveel mogelijk aangesloten op de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan. Ten behoeve van de bedrijfsgebouwen zijn bouwvlakken aangewezen. Op die wijze is op het westelijke gedeelte van het brouwerijterrein verzekerd dat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor parkeren en logistiek en dat er geen grootschalige bouwmogelijkheden bestaan ter plaatse van het archeologische monument (voormalige kasteel 'Huize Zwieten).

Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde op het brouwerijterrein kan van de bouwmogelijkheden niet zomaar gebruikt worden gemaakt. In de bestemmingsomschrijving is daartoe aangegeven dat in de eerste plaats de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2' moet worden toegepast (artikel 13). Daarin is geregeld dat voor bouwwerkzaamheden en grondbewerkingen eerst archeologisch onderzoek nodig is.

Verder gelden op het brouwerijterrein nog beperkingen voor de bouwmogelijkheden vanwege de aanwezigheid van de Barremolen. De windvang van deze molen is zeker gesteld door de aanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop'. Binnen deze zone is de bouwhoogte beperkt zodat de windvang van de molen niet wordt belemmerd. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de molenbiotoop die geldt voor het stedelijk gebied de molenbiotoop die geldt voor het landelijke gebied. Het brouwerijterrein is stedelijk gebied en is op de plankaart aangeduid als 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1'. De spoorbaan, de N11 en de Elfenbaan liggen in het landelijke gebied en hebben de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2).

Buiten de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' bedraagt de bouwhoogte maximaal 25 meter, maar ten behoeve van de moutsilo's is op een gedeelte van het bedrijventerrein een bouwhoogte van 40 meter toelaatbaar.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Hiervoor is al aangegeven dat in de bestemmingsomschrijving een koppeling is gelegd met de Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein. Deze Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein' is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/ of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in tien mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldend "grootste afstand" tot woonbebouwing:

milieucategorie	grootste afstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m

Nadere inperking van de bedrijvenlijst

Ten opzichte van de basislijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft een nadere inperking van de lijst

4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

In de eerste plaats is de categorie detailhandels- en horecabedrijven (m.u.v. catering) uit de Staat (SBI-code 52 en 55) weggelaten, omdat het niet gewenst is detailhandel met recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen in de wijk toe te staan. Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de detailhandelsbestemmingen.

In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dergelijke vestigingen en activiteiten hebben een specifieke bestemming gekregen.

In de derde plaats is uitsluitend de vestiging van een brouwerij en mouterij mogelijk gemaakt alsmede een afvalwaterzuivering. Overige bedrijvigheid is niet toegestaan. De Staat van bedrijfsactiviteiten is daarop aangepast. De overige bedrijfstypen die wel op de 'VNG-lijst' staan, komen daarop niet voor.

Artikel 5 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor de groene rand langs de noordzijde van het terrein waar een gasleiding in de grond zit en waar de waterkerende functie van de Hoge Rijndijk bepalend is. In deze bestemming is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de moutbaan waarmee de mout vanaf de haven naar het brouwerijterrein moet worden getransporteerd.

Artikel 6 Natuur

Deze bestemming is gebruikt voor de 'Elfenbaan' tussen de spoorbaan en de N11. De Elfenbaan maakt deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur en heeft daarom de bestemming natuur gekregen. Voor werkzaamheden die ten koste van de natuur kunnen gaan is een aanlegvergunning nodig. Die wordt niet verleend als de natuurlijke waarden daardoor onherstelbaar worden aangetast. Wel is een wijzigingsbevoegdheid over deze gronden gelegd ten behoeve van de realisering van de RijnGouwelijk en het daarbij behorende station.

Artikel 7 Tuin

Deze bestemming is gebruikt voor de tuinen bij woningen. In de tuin zijn geen gebouwen toelaatbaar.

Artikel 8 Verkeer

In deze bestemming is onderscheid gemaakt tussen het railverkeer van de spoorbaan/RijnGouwelijk en de N11 en andere wegen (stukje Hoge Rijndijk) in het plangebied. Voor de N11 is uitgegaan van een autoweg met ten hoogste 4 rijstroken.

Artikel 9 Water

De bestemming water is gebruikt voor de Weipoortse Vliet en het overige water in het plangebied. In de bestemming "Water" is het toegestaan om andere bouwwerken te bouwen, zoals bruggen en dergelijke.

Artikel 10 Wonen

Deze bestemming is gebruikt voor de woningen aan de Hoge Rijndijk 52-64. De woningen zijn vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag de hoofdbebouwing worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Afhankelijk van de omvang is er binnen het bouwvlak nog enige uitbreidingsruimte aan de achterzijde geboden.

Het bestaande aantal woningen is bestemd door per bouwvlak aan te geven hoeveel wooneenheden daarbinnen maximaal is toegestaan. Op de verbeelding is voor de bebouwing binnen het bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Deze is afgestemd op de huidige hoogtes en bedraagt maximaal 4 meter voor de goot en maximaal 9 meter voor de nok.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen mogen in de bestemming "Wonen" ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Bedacht dient te worden dat het bouwvlak in principe geheel mag worden bebouwd met de woning zelf, inclusief (latere) uitbreidingen van de woning met dezelfde of een lagere hoogte dan de woning.

De gezamenlijke oppervlaktemaat van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen is op 50 m² gesteld. Bestaande bijgebouwen en overkappingen met een grotere oppervlakte dan hier is toegestaan, worden expliciet in de diverse bouwbepalingen geregeld om te voorkomen dat ze, ten onrechte, onder het overgangsrecht zouden komen te vallen. De term "bouwvergunningplichtige" dient om duidelijk te maken dat "vergunningvrije" bijgebouwen en overkappingen, maximaal 30 m², buiten die maatbepaling blijven.

Erkers en ingangspartijen aan aangrenzende hoofdgebouwen, meestal woningen, worden als recht toegestaan.

Het begrip "overkapping" -meestal een carport- wordt hier als apart bouwwerk vermeld en als zodanig geregeld. Daarmee wordt aangesloten bij het Bblb, waarin een "overkapping" onder bepaalde voorwaarden "vergunningvrij" is. Of een overkapping wanden heeft of mag hebben en hoeveel, en of het een "gebouw" (met wanden) of een "ander bouwwerk" (zonder wanden) is, wordt, net als in het Bblb, niet nader bepaald.

De bepaling betreffende de afstand tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens tussen twee niet aaneengebouwde woningen dient om te voorkomen dat er te kleine tussenafstanden tussen woningen ontstaan en zo inbreuk wordt gemaakt op het gewenste bebouwingsbeeld. Bijgebouwen en overkappingen mogen wél tot aan de zijdelingse perceelsgrens; dat maakt "schakelen" via kleinere, lagere en eventueel ook terugliggende bouwmassa's mogelijk. Deze bepaling geldt binnen een bouwvlak en is met name toepasbaar in bouwvlakken die een strook vormen.

Beroep of bedrijf aan huis

In de bestemmingsomschrijving is, voor de duidelijkheid, expliciet bepaald dat een beroep- of bedrijf aan huis is toegestaan. Dergelijke beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis mogen op zich als recht in een woning worden uitgeoefend.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bijgebouwen. Een en ander is geregeld binnen de specifieke gebruiksregels.

Artikel 11 Leiding

In het plangebied zijn een groot aantal leidingen aanwezig. Deze hebben in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Leiding' gekregen. Daarbinnen is met de aanduidingen 'hartlijn leiding - gas' en 'hartlijn leiding - water' aangegeven om welk type leiding het gaat.

De dubbelbestemmingen liggen over een groot gebied en gaan voor op de onderliggende bestemming. Zo doorkruisen de verschillende leidingen een groot gebied en meerdere bestemmingen. Met de dubbelbestemming is een zone aan weerszijden van de leiding gereserveerd voor de bescherming van deze leiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemmingen. Om die reden staat in de bestemmingsomschrijving dat de gronden bestemd zijn voor 'Bedrijventerrein', met dien verstande dat artikel 'Leiding' met voorrang van toepassing is.

Artikel 12 Waarde-Archeologie-1

Deze bestemming is gebruikt voor de restanten van het kasteel 'Huis Zwieter' dat een archeologisch monument is. Bouwwerken of bodemingrepen zijn hier niet toegestaan tenzij met een archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.

Artikel 13 Waarde-Archeologie-2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gedeelten van het brouwerijterrein met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied is voor het bouwen of het uitvoeren van bodemingrepen waarbij een oppervlakte van meer dan 100 m² wordt geroerd, een aanlegvergunning nodig. Een dergelijke vergunning kan alleen worden verleend als archeologisch onderzoek is gedaan en de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd.

Artikel 14 Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is gebruikt om de waterkeringen in het gebied te beschermen. In de aangegeven zone van de waterkering zijn geen bouwwerkzaamheden of groundbewerkingen toegestaan, zonder toestemming van het Waterschap.

Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term "dubbeltelbepaling", beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 16 Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

In artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het gebruik in strijd met een bestemmingsplan verboden is en strafbaar is gesteld. In het bestemmingsplan is daarop aangesloten door expliciet een aantal gebruiken op te sommen die als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt.

De reden om hier een seksinrichting expliciet te benoemen als strijdig gebruik, is dat dergelijke inrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een reguliere bedrijfstak worden beschouwd en zich derhalve ook onder een bedrijfsbestemming zouden kunnen vestigen, tenzij het bestemmingsplan zich daartegen expliciet uitspreekt. Omdat een seksinrichting in het plangebied niet wenselijk wordt geacht, is de vestigingsmogelijkheid hier uitgesloten.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling zijn de geluidszones van industrieterrein Oosthoek en het industrieterrein Barrepolder zelf opgenomen alsmede de 'veiligheidszone - lpg' en de vrijwaringszone voor de Barremolen. Het aanduiden van deze zones op de verbeelding heeft vooral een signalerende functie. Maar uit de 'vrijwaringszone – molenbiotoop' vloeien wel degelijk hoogtebeperkingen voort. Om de windvang van de Barremolen te beschermen mag er binnen deze zone niet zo hoog worden gebouwd dat de windvang van de molen daardoor wordt belemmerd.

Artikel 19 Algemene ontheffingsregels

De regels bevatten een algemene ontheffingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing en bebouwing die nodig is ten behoeve van het verkeer binnen een zone van 1 meter naast de verkeersbestemmingen;

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In het plangebied is een ruim wijzigingsgebied aangewezen waarin de volgende ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt:

- De uitbreiding van het huidige brouwerijterrein op agrarische gronden;
- De aanleg van een gebiedsontsluitingsweg evenwijdig aan de spoorbaan;
- De aanleg van een halte voor de RijnGouwelijn nabij de kruising met de Burgemeester Smeetsweg;
- De herstructurering van de aansluiting van Burgemeester Smeetsweg op de N11 met de spoorwegovergang.

De beoogde ontwikkelingen kunnen gefaseerd worden uitgevoerd. Niet vereist is dat alles in één keer wordt uitgevoerd. Ten behoeve van elke ontwikkeling zijn wel randvoorwaarden geformuleerd. Zo is bijvoorbeeld bepaald dat bij de uitbreiding van het brouwerijterrein wel rekening moet worden gehouden met de toekomstige ontsluiting van het aangrenzende terrein.

Artikel 21 Algemene procedureregels

Voor het verlenen van ontheffingen is niet aangesloten bij de procedure in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn namelijk alleen ontheffingen opgenomen voor kleine en niet ingrijpende afwijkingen. In dat geval kan met een inzage termijn van 2 weken worden volstaan, in plaats van 6 weken.

Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De

bepalingen van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze bepalingen zijn zodoende overgenomen.

Artikel 23 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels een consoliderend bestemmingsplan. Ontwikkelingen in dit gedeelte betreffen uitbreidingen op het bestaande brouwerijterrein. De vergunningskosten die daaruit voortvloeien kan de gemeente via de leges verhalen.

De uitbreiding van het brouwerijterrein op de agrarische gronden tussen het huidige brouwerijterrein en de gemeentegrens met Rijnwoude is met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Indien het plan daartoe wordt gewijzigd zal worden zeker gesteld dat de kosten voor een dergelijke uitbreiding voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Dat geldt ook voor de overige ontwikkelingen in het bestemmingsplan. De RijnGouwelijk (station), de parallelweg met herstructurering aansluiting op de N11 zijn allen met een wijziging mogelijk gemaakt. In dit stadium is de grondexploitatie daarvoor nog niet duidelijk. In de randvoorwaarden voor wijziging is daarom opgenomen dat het kostenverhaal bij wijziging moet zijn verzekerd.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Barrepolder' heeft van 8 april t/m 19 mei 2010 ter inzage gelegen. In die periode zijn 12 inspraakreacties ontvangen. Tegelijkertijd is het voorontwerp conform het bepaalde in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, naar een aantal vooroverlegpartners gezonden voor commentaar. Van 8 vooroverlegpartners is een reactie ontvangen. Deze inspraak- en vooroverlegreacties zijn beantwoord in de 'Nota beantwoording inspraak en vooroverleg' die als bijlage in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Bij de behandeling van de 'Nota van beantwoording' in de gemeenteraad kwam naar voren dat voor de plaatsing van windturbines langs de spoorlijn en de N11 toch meer vooronderzoek nodig is. Daarop heeft de gemeenteraad besloten om de windturbines niet in dit bestemmingsplan op te nemen, maar daarvoor een apart planologisch besluit te nemen. Zodra de vooronderzoeken ten behoeve van de windturbines gereed zijn, zal de procedure daarvoor worden gestart. Een ieder krijgt dan opnieuw de gelegenheid om zijn bezwaren tegen de windturbines kenbaar te maken

8.2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze fase start nadat alle resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro in het voorontwerpplan verwerkt zijn. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.