

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	402097
Datum	:	14 december 2021
Onderwerp	:	Vaststelling 'Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021'

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen op het bestemmingsplan, zoals vermeld in het 'overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in het 'overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
- 3 De Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II) vast te stellen voor zover de zienswijzen betrekking hebben op het bestemmingsplan;
- 4 De Nota van wijzigingen (bijlage III) vast te stellen voor zover deze wijzigingen betrekking hebben op het bestemmingsplan;
- 5 Het 'Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021', met identificatienummer, NL.IMRO.0484.OPrijnhavenoost21-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.084.OPrijnhavenoost21-VA01.dxf, d.d. 30-03-2021;
- 6 De plicht tot het nemen van een besluit omtrent de vaststelling van een exploitatieplan voor gronden in het in het 'Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021' door te schuiven naar de fase van de besluitvorming over omgevingsvergunningen voor het bouwen, dit met inachtneming van hetgeen in artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is bepaald;
- 7 Aansluitend op het raadsbesluit inzake de vaststelling van de grond- en facilitaire exploitatie Havenfront d.d. 3 juni 2021 (2021/196591), de aan bouwplannen buiten Havenfront toe te rekenen verwervingskosten (schadeloosstellingscomponent) met betrekking tot het mengvoederbedrijf en de zand- & grindhandel alsmede de dekking uit kostenverhaal bij de actualisatie van het MPG 2022 op te nemen in de facilitaire exploitatie Rijnhaven-Oost fase 1.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

In 2012 heeft de gemeente in de "RijnHavenwijzer" haar visie op en belang bij het Rijnhavengebied geschetst. Het Rijnhavengebied moet weer een aantrekkelijk en goed functionerend deel van de stad worden. Het huidige bestemmingsplan Rijnhaven-Oost, vastgesteld in 2018, maakt transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd gebied met wonen, bedrijvigheid en diverse andere voorzieningen mogelijk. Op dit moment zijn op basis van het huidige bestemmingsplan al diverse woningbouwprojecten gerealiseerd of in ontwikkeling in Rijnhaven-Oost. De aanwezigheid van verschillende 'zwaardere' bedrijven zorgt er echter voor dat woningbouw in grote delen van het gebied niet mogelijk is, omdat er rekening moet worden gehouden met geluids- en geurcontouren (hindercontouren) die de bedrijven veroorzaken. Dit terwijl er in de gemeente Alphen aan den Rijn een groot tekort aan woningen is. De gemeente heeft daarom de strategie voor een deel van het gebied veranderd in een actievere strategie en wil het bestemmingsplan aanpassen om deze contouren weg te kunnen nemen. Ook wordt het maximaal aantal toegestane woningen verhoogd van 1120 naar 2000. Daarnaast zijn andere aanpassingen doorgevoerd om het bestemmingsplan actueel te maken.

Inleiding/aanleiding

Bestemmingsplan

In 2012 heeft de gemeente in de "RijnHavenwijzer" haar visie op en belang bij het Rijnhavengebied geschetst. Het Rijnhavengebied moet weer een aantrekkelijk en goed functionerend deel van de stad worden. Voor Rijnhaven-Oost wordt gestreefd naar de doorontwikkeling van een voor Alphen aan den Rijn uniek woon-, werk- en watersportmilieu aan de haven.

Het huidige bestemmingsplan Rijnhaven-Oost is in 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan maakt transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd gebied met wonen, bedrijvigheid en diverse andere voorzieningen mogelijk. De bestaande bedrijvigheid bleef toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat er rekening moet worden gehouden met de milieubelasting van deze bedrijven, vooral in de vorm van geluids- en geurcontouren. Uitgangspunt van het huidige bestemmingsplan is een organische herontwikkeling van het gebied. Dit betekent dat veranderingen in het gebied (zoals woningen in plaats van bestaande bedrijven) alleen plaatsvinden op initiatief van grondeigenaren. Die initiatieven worden vervolgens getoetst aan diverse randvoorwaarden.

Op dit moment zijn op basis van bovengenoemd bestemmingsplan al diverse woningbouwprojecten gerealiseerd of in ontwikkeling in Rijnhaven-Oost. De aanwezigheid van verschillende 'zwaardere' bedrijven zorgt er echter voor dat woningbouw in grote delen van het gebied niet mogelijk is, omdat er rekening moet worden gehouden met geluids- en geurcontouren (hindercontouren) die de bedrijven veroorzaken. Dit terwijl er in de gemeente Alphen aan den Rijn een groot tekort aan woningen is en Rijnhaven-Oost de laatste grote binnenstedelijke woningbouwlocaties is waar een groot aantal woningen kan worden toegevoegd. De gemeente heeft daarom de strategie voor een deel van het gebied veranderd in een actievere strategie en neemt met voorliggend bestemmingsplan deze contouren weg.

Concreet betreft het de contouren van de Zand- en grindhandel [REDACTED] en mengvoederbedrijf [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Er wordt getracht deze locaties minnelijk te verwerven. In het uiterste geval dat niet op een minnelijke manier tot overeenstemming wordt gekomen met deze bedrijven, is onteigening noodzakelijk. Vanwege de uitgebreide doorlooptijd van een onteigeningsprocedure en het tijdig kunnen beschikken over de benodigde gronden zijn daarom parallel aan het minnelijke traject ook de voorbereidingen voor deze procedure al gestart. Aan uw raad zal naar verwachting in de eerste helft van 2022 een verzoekbesluit tot onteigening voor de gronden ter plaatse van beide bedrijven worden voorgelegd. De volkshuisvestelijke belangen prevaleren in dit geval boven de belangen van de individuele bedrijven. Dat neemt niet weg dat zo zorgvuldig mogelijk wordt omgegaan met de belangen van deze bedrijven. Dat is ook uitgebreider toegelicht in de beantwoording op de zienswijzen van deze bedrijven, respectievelijk zienswijze 3 en 8.

Naast het wegnemen van de hindercontouren is in het nieuwe bestemmingsplan het maximaal aantal toegestane woningen verhoogd van 1.120 naar 2.000. En worden in een deel van het plangebied dat eerder alleen voor bedrijvigheid bestemd was woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn andere aanpassingen doorgevoerd om het bestemmingsplan actueel te maken. In de op 6 mei 2021 met uw raad gedeelde [Factsheet](#) zijn de belangrijkste wijzigingen toegelicht.

Experimenteel karakter

Het bestemmingsplan voor Rijnhaven Oost betreft een nieuwe, op de Omgevingswet vooruitlopende, manier om een bestemmingsplan op te stellen. Omdat het gebied van Rijnhaven Oost is aangewezen als pilot project in het kader van de Crisis en Herstelwet kan de gemeente Alphen aan den Rijn inspelen op de nieuwe Omgevingswet door te werken met een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' op grond van artikel 7c van het Uitvoeringsbesluit Crisis en Herstelwet. In de Omgevingswet zal dit voortaan een omgevingsplan gaan heten.

De verbrede reikwijdte ziet er op dat het plan naast een goede ruimtelijke ordening tevens ten doel heeft "een veilige en gezonde fysieke leefomgeving". Het experimentele karakter van het bestemmingsplan ziet er onder andere op dat de regels van het bestemmingsplan voortaan verder uitgelegd kunnen worden met beleidsregels. Deze constructie biedt flexibiliteit, immers niet het bestemmingsplan dient hernieuwd te worden vastgesteld, alleen de beleidsregels worden geactualiseerd. Deze beleidsregels zijn opgenomen in het Gebiedsbeleid RijnhavenOost. Het Gebiedsbeleid wordt voor dezelfde onderwerpen gewijzigd als het bestemmingsplan.

Ook het doorschuiven van de plicht tot het nemen van een besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan tot de fase van de vergunningverlening is onderdeel van het experimentele karakter van het bestemmingsplan (besluitpunt 6). De bevoegdheid is vastgelegd in artikel 7c lid 10 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Nu voor een groot gedeelte van het plangebied sprake is van een organische gebiedsontwikkeling is het van belang deze bevoegdheid toe te passen. Daarmee is het mogelijk om bij de vergunningverlening te besluiten of het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst wordt geregeld of dat vaststelling van een exploitatieplan nodig is. Daarbij biedt artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet de bevoegdheid een omgevingsvergunning voor het bouwen te weigeren indien in beginsel de

vaststelling van een exploitatieplan aan de orde zou zijn, maar de daarbij behorende exploitatieopzet een tekort bevat, dat niet door de gemeente is gedekt.

Met deze mogelijkheid is het niet nodig om al bij de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Een uitgebreidere toelichting op het experimentele karakter van het bestemmingsplan is te vinden in het raadsvoorstel ten behoeve van de vaststelling van de eerste versie van het bestemmingsplan op 13 oktober 2016 (registratienummer: 2016/27578).

Locatiegegevens

De westelijke plangrens voor bestemmingsplan Rijnhaven Oost ligt op de westelijke oever van het Rijnhavenbekken. Aan de zuidzijde wordt Rijnhaven Oost begrensd door de Eikenlaan. Aan de oostkant kent het een duidelijke begrenzing door de Prinses Margrietlaan, Stuyvesantlaan, het Heempad en de Van Foreestlaan. Daarmee vallen de Baronie en de Kluwerlocatie geheel binnen de grenzen van het plangebied en vogelpark Avifauna daarbuiten. De noordgrens ligt middenin de Oude Rijn, ten noorden van de Hoorn.

Bevoegdheid vaststellen Gebiedsbeleid

Het herzien van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het herzien van het Gebiedsbeleid is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dit is geregeld in het delegatiebesluit d.d. 13 oktober 2016 (zie bijlage 5). Door de bevoegdheid tot herziening van de beleidsregels in het Gebiedsbeleid aan het college toe te kennen kan sneller en flexibeler worden ingespeeld op ontwikkelingen. Ons college heeft op 14 december 2021, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan, het herziene Gebiedsbeleid vastgesteld. Beide documenten, Gebiedsbeleid en bestemmingsplan, worden na de vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig bekend gemaakt. Het gewijzigde Gebiedsbeleid treedt daarmee dus niet eerder in werking dan het bestemmingsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan draagt bij aan het vergroten van de plancapaciteit voor woningbouw in Alphen aan den Rijn waardoor de woningnood kan worden verkleind. In het bijzonder wordt ook ingezet op het vergroten van het aantal betaalbare woningen in het project Havenfront. Daarnaast is het doel om het Rijnhavengebied weer een aantrekkelijk en goed functionerend deel van de stad te maken. Voor Rijnhaven-Oost wordt gestreefd naar de doorontwikkeling van een voor Alphen aan den Rijn uniek woon-, werk- en watersportmilieu aan de haven.

Kader

- Collegebesluit subsidieaanvraag Woningbouwimpuls d.d. 17-11-2020 (zaak 341048)
- Collegebesluit samenwerkingsovereenkomst Havenfront d.d. 16-03-2021 (zaak 366038)
- Openen GREX en FEX inzake Havenfront d.d. 20-04-2021 (zaak 370203)
- Raadsbesluit vaststellen Omgevingsplan Rijnhaven-Oost en delegatiebesluit Gebiedsbeleid d.d. 13 oktober 2016 (zaak 2016/27578)
- Rijnhavenwijzer 2012, vastgesteld d.d. 27 september 2012
- Woningmarktstrategie 2019-2022
- Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 / Omgevingsvisie
- Omgevingsbeleid Provincie Zuid Holland
- Wet ruimtelijke ordening

- Besluit ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Wet geluidhinder
- Crisis- en herstelwet*

* Omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan en de vaststelling hogere waarden afdeling 2, hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift o.a. gemotiveerd moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

Er wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het tekort aan woningen in het algemeen en aan betaalbare woningen in het bijzonder

Met het vergroten van het maximaal aantal toegestane woningen van 1120 naar 2000 en het wegnemen van hindercontouren wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het vergroten van de gemeentelijke plancapaciteit. Daarnaast wordt met het project Havenfront een belangrijke bijdrage geleverd aan het vergroten van het aantal betaalbare woningen. Het project Havenfront omvat de realisatie van circa 668 woningen waarvan 50% in de categorie betaalbaar valt, waarvan minimaal 25% als sociale huurwoning beschikbaar komt.

Er wordt een bijdrage geleverd aan het binnenstedelijk verdichten conform provinciaal en gemeentelijk beleid

Zowel in het provinciaal als gemeentelijk beleid heeft binnenstedelijk verdichten de voorkeur boven uitbreiding. Met name de provincie stuurt erop dat eerst de binnenstedelijke woningbouwlocaties worden benut voordat sprake kan zijn van uitbreiding. Met de transformatie van Rijnhaven-Oost, wordt een bijdrage geleverd aan het benutten van binnenstedelijke locaties.

De beoogde transformatie is planologisch haalbaar gebleken

Uit de diverse onderzoeken die zijn gedaan voor de ontwikkelingen is gebleken dat deze planologisch haalbaar zijn en dat er geen belemmeringen zijn om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Overigens betreft Rijnhaven-Oost een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis- en herstelwet. Dat betekent onder andere dat onderzoeken mogen worden doorgeschoven naar het moment dat een ontwikkeling concreet wordt. Voor projectgebied Havenfront, waarvoor een concrete ontwikkeling naar een overwegend woongebied is beoogd, zijn de onderzoeken wel al zoveel mogelijk uitgevoerd.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot volledig andere inzichten over het bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen zijn behandeld in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 2). Op een aantal onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Deze zijn weergegeven in de Nota van wijzigingen (bijlage 3). Het betreft echter geen wijzigingen in de belangrijke uitgangspunten van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven ook geen aanleiding om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

De duurzaamheidseisen waaraan moet worden voldaan, zijn uitgewerkt in het Gebiedsbeleid. Ontwikkelingen worden beoordeeld op duurzaamheidsmaatregelen en moeten een minimale score behalen. De duurzaamheidseisen zijn geactualiseerd naar aanleiding van nieuw beleid en regelgeving.

Participatie

Voor de participatie met de omgeving is een Factsheet opgesteld waarin de belangrijkste wijzigingen van het bestemmingsplan zijn opgenomen en ook de achtergrond daarvan is toegelicht. Deze Factsheet is gedeeld met de eigenaren in het plangebied Rijnhaven-Oost. Daarnaast is de Factsheet aangekondigd via Week-in-Beeld en via de sociale media en is deze gedeeld met uw raad. Gevraagd is om eventuele reacties op de voorgenomen aanpassingen mee te geven. Daarnaast is de gelegenheid geboden om vragen te stellen. Er zijn drie inhoudelijke reacties binnengekomen. Deze zijn schriftelijk beantwoord. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan en Gebiedsbeleid. Daarnaast is op verzoek van enkele belanghebbenden een tweetal sessies in Teams geweest om een en ander toe te lichten.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpgebiedsbeleid hebben zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn tien zienswijzen ingediend: negen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en een met betrekking tot het ontwerpgebiedsbeleid. De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan en -gebiedsbeleid op een aantal onderdelen aan te passen. De aanpassingen zijn ondergeschikt van aard en hebben geen betrekking op de belangrijkste uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De financiële haalbaarheid voor de ontwikkeling van Havenfront bestaat uit een deel dat via actief grondbeleid zal worden ontwikkeld. Voor de ontwikkeling hiervan is een grondexploitatie geopend. Het resterend deel van Havenfront zal via faciliterend grondbeleid ontwikkeld worden. Voor dit deel is een nieuwe facilitaire exploitatie geopend.

Opgemerkt wordt dat opening van de grondexploitatie Havenfront en de hieruit volgende schadeloosstelling van uitplaatsing van het mengvoederbedrijf en de zand- & grindhandel zal leiden tot een verhoging van het vigerende kostenverhaal. De schadeloosstelling van de het mengvoederbedrijf en de zand- en grindhandel kwalificeren immers als kosten die op basis van de kostenverhaalssystematiek binnen Rijnhaven-Oost worden omgeslagen over het (verwachte) totaalvolume van bouwplannen binnen Rijnhaven-Oost.

In de op 3 juni vastgestelde grond- en facilitaire exploitatie voor Havenfront is reeds rekening gehouden met toerekening van deze schadeloosstelling op basis van het in deze exploitaties verwachte bouwprogramma. De toerekening van het restant van deze kosten dient gedekt te worden door kostenverhaal m.b.t. bouwplannen in Rijnhaven-Oost buiten Havenfront en kredieten. Aangegeven is om dit te verwerken bij de actualisatie van de facilitaire exploitatie Rijnhaven-Oost fase 1. De raad wordt voorgesteld om bij de actualisatie van het MPG 2022 dit restant van de kosten op te nemen in de facilitaire exploitatie Rijnhaven-Oost fase 1.

Voor het overige deel van het plangebied Rijnhaven-Oost (buiten Havenfront) is sprake van faciliterend grondbeleid.

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage 1: overzicht van indieners zienswijzen;
- Bijlage 2: Nota van beantwoording van de zienswijzen;
- Bijlage 3: Nota van wijzigingen;
- Bijlage 4A en 4B: Chw Bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021, bestaande uit regels + toelichting en verbeelding.

Bijlage(n)

- Bijlage 5: Delegatiebesluit Gebiedsbeleid d.d. 13 oktober 2016 (onderdeel van raadsbesluit vaststelling Omgevingsplan Rijnhaven-Oost);
- Bijlage 6: Chw Bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021 – Gebiedsbeleid;

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Jaargang : 2022

Zaaknummer: 402097

Onderwerp : Vaststelling 'Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021'

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2021,

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen op het bestemmingsplan, zoals vermeld in het 'overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in het 'overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
- 3 De Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II) vast te stellen voor zover de zienswijzen betrekking hebben op het bestemmingsplan;
- 4 De Nota van wijzigingen (bijlage III) vast te stellen voor zover deze wijzigingen betrekking hebben op het bestemmingsplan;
- 5 Het 'Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021', met identificatienummer, NL.IMRO.0484.OPrijnhavenoost21-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.084.OPrijnhavenoost21-VA01.dxf, d.d. 30-03-2021;
- 6 De plicht tot het nemen van een besluit omtrent de vaststelling van een exploitatieplan voor gronden in het in het 'Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021' door te schuiven naar de fase van de besluitvorming over omgevingsvergunningen voor het bouwen, dit met inachtneming van hetgeen in artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is bepaald;
- 7 Aansluitend op het raadsbesluit inzake de vaststelling van de grond- en facilitaire exploitatie Havenfront d.d. 3 juni 2021 (2021/196591), de aan bouwplannen buiten Havenfront toe te rekenen verwervingskosten (schadeloosstellingscomponent) met betrekking tot het mengvoederbedrijf en de zand- & grindhandel alsmede de dekking uit kostenverhaal bij de actualisatie van het MPG 2022 op te nemen in de facilitaire exploitatie Rijnhaven-Oost fase 1.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage 1: overzicht van indieners zienswijzen;

- Bijlage 2: Nota van beantwoording van de zienswijzen;
- Bijlage 3: Nota van wijzigingen;
- Bijlage 4A en 4B: Chw Bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021, bestaande uit regels + toelichting en verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 februari 2022.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies