

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2022
Zaaknummer	:	3013747
Datum	:	8 november 2022
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Kop West, Alphen aan den Rijn

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen op het bestemmingsplan, zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage I);
- 3 De Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage I) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Akopwest-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.0484.Akopwest-VA01.dxf, d.d. 22 oktober 2021;
- 5 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
- 6 Het Beeldkwaliteitsplan Kop West Alphen aan den Rijn vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Ontwikkelaar Kop West Alphen BV is voornemens op de locatie Hoorn 75 tot en met 79 en Ondernemingsweg 1a een gemengd woon- en werkgebied en openbare ruimte te realiseren. Er wordt hierbij uitgegaan van een programma van maximaal 330 woningen en 15.000 vierkante meter commerciële functies, waaronder (creatieve) bedrijvigheid (t/m cat. 3.2), kleinschalige kantoren, horeca en volumineuze detailhandel met bijbehorende parkeervoorzieningen. Van deze maximaal 330 woningen zal minimaal 25% sociale huurwoningen betreffen en daarnaast zal minimaal 20% van de woningen in de categorie middendure woningen komen te vallen. Kop West heeft zelf de ambitie om 30% middenduur te gaan realiseren.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit ontwerpbestemmingsplan zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling juridisch vastgelegd en is de haalbaarheid van de ontwikkeling toegelicht. Daarnaast is een conceptbeeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de welstandseisen voor de voorgenomen ontwikkeling zijn vastgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan en conceptbeeldkwaliteitsplan hebben zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is op een aantal punten uitgebreider toegelicht, onderbouwd en aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Inleiding/aanleiding

Zoals u ook op 21 september 2021 in een raadsinformatiemarkt is gepresenteerd, is ontwikkelaar Kop West Alphen BV voornemens op de locatie Hoorn 75 tot en met 79 en Ondernemingsweg 1a een gemengd woon- en werkgebied en openbare ruimte te realiseren. Er wordt hierbij uitgegaan van een programma van maximaal 330 woningen en 15.000 vierkante meter commerciële functies, waaronder (creatieve) bedrijvigheid (t/m cat. 3.2), kleinschalige kantoren, horeca en volumineuze detailhandel met bijbehorende parkeervoorzieningen. Van deze circa 330 woningen zal minimaal 25% sociale huurwoningen betreffen en daarnaast zal minimaal 20% van de woningen in de categorie middendure woningen komen te vallen. Kop



West heeft zelf de ambitie om zelfs 30% middenduur te gaan realiseren.

De oostkant van Kop West richt zich met name op wonen en sluit hiermee goed aan op de herontwikkeling van Rijnhaven Oost waar in de nabije toekomst ook woningen zullen worden

gerealiseerd. In de westkant van Kop West zal de nadruk liggen op bedrijvigheid, ateliers en eventueel showrooms, zodat het gebied aansluiting vindt bij het bedrijventerrein ten westen ervan.

Locatiegegevens

Het plangebied wordt begrensd door de Rijnhaven aan de oostzijde en zijarm van de Rijnhaven aan de zuidzijde. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Ondernemingsweg en aan de noordzijde door de Hoorn.

Bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling juridisch vastgelegd in regels en een verbeelding. In de toelichting bij het bestemmingsplan is onderbouwd dat de ontwikkeling planologisch en milieutechnisch haalbaar is. Om dit te motiveren is een aantal onderzoeken gedaan, die als bijlage bij de toelichting zijn bijgevoegd.

Het bestemmingsplan maakt een programma mogelijk van maximaal 330 woningen, en maximaal 15.000 m² commerciële functies, waaronder (creatieve) bedrijvigheid (t/m cat. 3.2), kleinschalige kantoren, horeca en volumineuze detailhandel. Het ontwikkelgebied heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. In deze bestemming zijn zowel de woningen als de commerciële functies mogelijk. Binnen de bestemming is een duidelijke afbakening waar de bedrijven en de woningen mogen worden gerealiseerd. Bedrijven t/m categorie 3.2 zijn alleen mogelijk aan de westzijde van het plangebied. Woningen zijn in dat deel van het plangebied, vanwege de geluidbelasting van industrieterrein Rijnhaven, niet mogelijk. De bedrijfsbebouwing fungeert als een buffer tegen het geluid. Daarom is een voorwaarde opgenomen dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen als de bedrijfsbebouwing is opgericht.

De kavel Kop West maakt nu onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein Rijnhaven. Om een woon-werkgebied mogelijk te maken, wordt het plangebied Kop West in dit plan 'gedezoneerd' en maakt deze geen onderdeel meer uit van het gezoneerde industrieterrein. De geluidzone die om het industrieterrein is gelegen, wordt niet aangepast. Onderzocht is of het toevoegen van woningen op deze locatie leidt tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Uit dit onderzoek blijkt dat de bestaande bedrijfsactiviteiten en de huidige toekomstplannen van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet worden belemmerd door het plan. Daarnaast zijn uitbreidingen van de bedrijfsactiviteiten voor omliggende bedrijven goed mogelijk. Door de Provincie Zuid-Holland wordt de voorwaarde gesteld dat voor het transformeren van een gedeelte bedrijventerrein planologisch moet worden gecompenseerd. Deze compensatie zal plaatsvinden door de toekomstige uitbreiding van bedrijventerrein Hoogwaard door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die in het daar geldende bestemmingsplan is opgenomen.

Actualisatie stikstofberekening

Bij het bestemmingsplan is een stikstofberekening gevoegd. Deze is gemaakt met de meest recente versie van het daarvoor geschikte rekenmodel (de AERIUS-calculator). Deze geeft als uitkomst dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn en het aspect stikstof geen

belemmering vormt. Op 22 november vindt de jaarlijkse actualisatie van de AERIUS-calculator plaats. Omdat dit nog voor de beoogde vaststellingsdatum van het bestemmingsplan is, zal de stikstofberekening voor Kop West ook moeten worden geactualiseerd. Indien de geactualiseerde berekening geen andere uitkomst geeft t.a.v. stikstofdepositie van het plan Kop West, wordt deze in de plaats van de huidige stikstofberekening bij de raadsstukken gevoegd.

Indien wel sprake is van een andere uitkomst t.a.v. stikstofdepositie moet worden beoordeeld of dit leidt tot andere inzichten over de haalbaarheid van het plan. Het kan in dat geval nodig zijn om de stukken terug te trekken uit de besluitvorming, aanpassingen te doen en de stukken vervolgens opnieuw aan te bieden.

Zienswijzen

Op 7 juni 2022 hebben wij u met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de stand van zaken van het project en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een beantwoording in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1). De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Deze zijn weergegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, evenals enkele ambtelijke wijzigingen. De wijzigingen hebben ook betrekking op de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Er is daarom sprake van een zogenoemde gewijzigde vaststelling.

Besluit hogere waarden geluid (wegverkeerslawaaai en industrielawaai)

Voor een deel van het plangebied worden de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder m.b.t. verkeerslawaaai overschreden. Omdat maatregelen om de geluidbelasting te reduceren op bezwaren van verkeerskundige, vervoerskundige, stedenbouwkundige en/of landschappelijke aard stuiten, heeft het college hogere waarden geluid wegverkeerslawaaai vastgesteld van maximaal 63 dB. Omwille van een maximale benutting van de geluidszone zijn hogere waarden geluid industrielawaai van 55 dB voor alle woningen in het plangebied vastgesteld.

Het ontwerpbesluit hogere waarden geluid heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbesluit hogere waarden geluid.

Beeldkwaliteitsplan Kop West

Kop West sluit logisch aan op de diverse ontwikkelingen rond het oostelijk deel van de Rijnhaven. Samen hebben deze ontwikkelingen genoeg gewicht om een nieuwe entiteit binnen Alphen aan den Rijn te vormen met de unieke sfeer van de haven als collectief bindend element. Kop West voegt zich hierin, maar neemt ook een eigen positie in met een eigen identiteit. Om de gewenste beeldkwaliteit juridisch te borgen, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op grond van de Woningwet is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen op het conceptbeeldkwaliteitsplan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Daarom wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

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 een aanzienlijk deel betaalbare woningen. Door de combinatie van wonen, werken en water wordt een voor Alphen aan den Rijn uniek woon- en werkmilieu toegevoegd.

Kader

- Collegebesluit d.d. 7 juni 2022 inzake het ontwerpbestemmingsplan Kop West, het ontwerpbesluit hogere waarden geluid Kop West en het concept beeldkwaliteitsplan zaaknummer 2825195
- Collegebesluit d.d. 15 februari 2022 inzake het concept ontwerpbestemmingsplan Kop West, zaaknummer 2825195
- Collegebesluit d.d. 6 juli 2021 inzake anterieure overeenkomst met Kop West
- Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 Gemeente Alphen aan den Rijn
- Bestemmingsplan Rijnhaven 2015
- Bestemmingsplan Geluidszone Industrieterrein Oude Rijn
- Woonvisie 2021–2025
- Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 / Omgevingsvisie
- Bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn
- Omgevingsbeleid Provincie Zuid Holland
- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Wet geluidhinder
- Woningwet
- Inspraakverordening
- 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 toevoegen van ca. 330 woningen wordt een bijdrage geleverd aan het vergroten van de gemeentelijke plancapaciteit. Daarnaast wordt met het realiseren van minimaal 25% sociale huur en 20% middendure woningen een bijdrage geleverd aan het vergroten van het aantal betaalbare woningen. De ambitie van de ontwikkelaar is om 30% middendure woningen te realiseren. Het percentage van 25% sociale huur komt overeen met de actuele regionale afspraken en is ook opgenomen in de gemeentelijke woonvisie die begin 2022 is vastgesteld. Voor de overige (niet sociale huur)woningen is anterieur vastgelegd dat het aantal goedkope middendure en dure middendure woningen tenminste 20% bedraagt. Van deze 20% middendure

woningen zal de initiatiefnemer tenminste de helft van dit genoemde percentage realiseren als zijnde goedkope middendure woningen. Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst was de gemeentelijke eis van 10% voor middeninkomens van toepassing en daar wordt aan voldaan. De ontwikkelaar was bereid vooruitlopend op de nieuwe woonvisie aan het uitgangspunt van deze visie tegemoet te komen. De ambitie van initiatiefnemer is zelfs om totaal 30% middendure woningen te realiseren. In het kader van de anterieure overeenkomst zijn ten aanzien van de te onderscheiden categorieën en daarbij behorende prijsklassen echter andere uitgangspunten gehanteerd dan waar in de huidige woonvisie vanuit wordt gegaan. Tevens is geen percentage voor koopwoningen vastgelegd. Wel wordt met de beoogde invulling aangesloten bij de ambities zoals ze geformuleerd zijn in de huidige regionale woonagenda. Minimaal 20% van de woningen betreft immers middendure woningen en gestreefd wordt naar 30%. Overigens is Kop West een van de woningbouwprojecten op de planlijst met 'oude normen' die vanwege eerdere afspraken nog niet onder de normen van de nieuwe gemeentelijke woonvisie vallen. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

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 ontwikkeling Kop West wordt een bijdrage geleverd aan het benutten van binnenstedelijke locaties, waarbij ook ruimte blijft voor bedrijvigheid.

De ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten uit de Bedrijventerreinenstrategie

In de Bedrijventerreinenstrategie is opgenomen: "Bij een ontwikkeling als Kop West in Rijnhaven wordt vanuit de bedrijventerreinenstrategie gekeken naar kansen voor een concept dat nieuw is voor Alphen en iets (kwalitatiefs) toevoegt als woon-werklandschap. In een dergelijk woonwerklandschap is het stapelen van functies, en daarmee ook de creatie van nieuwe arbeidsplaatsen essentieel. Een dergelijke ontwikkeling van wonen en werken moet passend zijn in dit gebied, en rekening houden met de bestaande bedrijvigheid en de wens van deze bedrijven tot groei en verdichting van hun bedrijfslocaties in Rijnhaven." Zoals hiervoor in dit voorstel al is uiteengezet, ziet de voorgenomen ontwikkeling op een stapeling van functies, wordt een toename van het aantal arbeidsplaatsen verwacht en wordt rekening gehouden met de omliggende bedrijvigheid en hun wens tot groei en verdichting.

De beoogde transformatie is planologisch haalbaar gebleken

Uit de diverse onderzoeken die zijn gedaan voor de ontwikkeling is gebleken dat deze planologisch haalbaar is en dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Op een aantal van de geplande woningen aan de oostzijde van het plangebied is sprake van een hoge geluidbelasting als gevolg van de activiteiten van de Zand- en grindhandel aan de Energieweg. De verwachting is echter dat dit hooguit van tijdelijke aard zal zijn vanwege de herontwikkeling van Rijnhaven-Oost en de voorgenomen verplaatsing van de Zand en grindhandel. Als de Zand- en grindhandel eerder verplaatst is dan de woningen zijn gerealiseerd, zal deze geluidbelasting zich niet voordoen. Voor het geval de woningen eerder in gebruik worden genomen dan de verplaatsing, bevat het bestemmingsplan een vangnetbepaling die maatregelen aan de woningen verplicht zodat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van de herontwikkeling naar woningen wordt een deel van de kavel getransformeerd van bedrijvigheid naar een woonbestemming. Conform de provinciale omgevingsverordening moet het onttrekken van bedrijventerrein worden gecompenseerd. Deze compensatie vindt plaats door extra bedrijventerrein te realiseren op Hoogewaard. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het daar geldende bestemmingsplan is opgenomen.

Omliggende bedrijvigheid ondervindt geen beperking als gevolg van de ontwikkeling

Zoals bij de besluitvorming over de anterieure overeenkomst is aangegeven “levert de herontwikkeling van deze locatie geen beperking op voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen bedrijven, tenzij betreffend bedrijven hiermee hebben ingestemd en afspraken hierover zijn vastgelegd.” Zoals in de inleiding van dit voorstel al is weergegeven, wordt aan deze voorwaarde voldaan of kan met het treffen van maatregelen daaraan worden voldaan.

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 1). Op enkele onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn eveneens weergegeven in de Nota van wijzigingen. 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.

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het conceptbeeldkwaliteitsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het conceptbeeldkwaliteitsplan en er zijn verder ook geen redenen om af te zien van het vaststellen ervan.

Duurzaamheid

Voor Kop West zijn de duurzaamheidsambities vertaald in zes thema's: energie, circulariteit, mobiliteit, klimaatadaptiviteit, gezondheid en natuurinclusief. In de paragraaf duurzaamheid in de toelichting bij het bestemmingsplan zijn deze thema's verder uitgewerkt.

Participatie

Kop West BV heeft een drietal participatiebijeenkomsten georganiseerd voor bewoners, ondernemers en andere betrokkenen in Rijnhaven-West, waarbij de gemeente ook (deels) aanwezig was. Tijdens de bijeenkomsten zijn de diverse vragen beantwoord en kon worden meegedacht over de stedenbouwkundige opzet van het plan. Over het algemeen uitten omwonenden zich enthousiast over de plannen. Ondernemers zien kansen in de voorzieningen maar uitten ook hun zorgen met betrekking tot klachten over eventuele geluidsoverlast. Daarnaast hebben diverse gesprekken met individuele bedrijven/stakeholders plaatsgevonden.

Financiële consequenties

Met Kop West is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over het verhalen van de gemeentelijke plankosten, het compenseren van eventuele planschade en

de bijdrage aan de aanleg van een rotonde. Voor de gemeente zijn er daarom geen financiële consequenties als gevolg van deze ontwikkeling.

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: Nota van beantwoording van de zienswijzen;
- Bijlage 2A: Toelichting en Regels Bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn
- Bijlage 2B: Verbeelding Bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn
- Bijlage 2C: Bijlagen bij Regels Bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn
- Bijlage 2D: Bijlagen bij Toelichting Bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn, -
- Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan Kop West Alphen aan den Rijn.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2022
Zaaknummer	: 3013747
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Kop West, Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2022,

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen op het bestemmingsplan, zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage I);
- 3 De Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage I) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Akopwest-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.0484.Akopwest-VA01.dxf, d.d. 22 oktober 2021;
- 5 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
- 6 Het Beeldkwaliteitsplan Kop West Alphen aan den Rijn vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage 1: Nota van beantwoording van de zienswijzen;
- Bijlage 2A: Toelichting en Regels Bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn
- Bijlage 2B: Verbeelding Bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn
- Bijlage 2C: Bijlagen bij Regels Bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn
- Bijlage 2D: Bijlagen bij Toelichting Bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn,
- Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan Kop West Alphen aan den Rijn.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2022.

De raad van Alphen aan den Rijn,

De griffier,



Drs. J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies