

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	354383
Datum	:	2 februari 2021
Onderwerp	:	Vaststellen van het bestemmingsplan Steekterpoort II en beeldkwaliteitsplan Steekterpoort

Voorstel:

- 1 De indieners van de 17 zienswijzen, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Steekterpoort II, Alphen aan den Rijn ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Steekterpoort II, Alphen aan den Rijn;
- 3 de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Steekterpoort II), Alphen aan den Rijn vast te stellen;
- 4 het opstellen van een milieueffectrapport (MER) wordt niet nodig geacht, er wordt ingestemd met de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting (bijlage) van het bestemmingsplan;
- 5 het bestemmingsplan Steekterpoort II, met identificatienummer NL.IMRO.0484.Asteekterpoort2-VA01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 6 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Steekterpoort II vast te stellen;
- 7 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
- 8 het beeldkwaliteitsplan Steekterpoort als addendum op de welstandsnota vast te stellen.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De gemeente Alphen aan den Rijn hecht waarde aan de ontwikkeling van de logistieke sector in haar gemeente en heeft dit als één van de speerpunten opgenomen in haar economisch beleid. Het plangebied van Steekterpoort II is vanwege de omvang en de nabijheid van de containerterminal zeer geschikt voor kavels groter dan 3 ha voor grote logistieke partijen dat verbonden wordt aan het Alpherium. Door het invullen van deze behoefte kan de combinatie van transport over water via het Alpherium en weg beter worden benut. Om daadwerkelijk tot

uitgifte over te gaan is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan van Steekterpoort II deze invulling mogelijk maakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. De 17 ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de uitgangspunten van het bestemmingsplan te wijzigen. De raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen om een logistiek centrum ten behoeve van grootschalige transport en logistieke bedrijven (circa 10,5 ha), een woon-werklint langs de Steekterweg (circa 2 ha) en een waterberging met groenvoorzieningen in het oostelijke gedeelte van het plangebied juridisch/planologisch mogelijk maken.

Inleiding/aanleiding

In 2018 heeft de gemeente een Ladderonderzoek laten uitvoeren naar de uitbreidingsbehoefte aan bedrijventerreinen in verband met de ontwikkeling van Steekterpoort II. Hieruit blijkt dat op basis van een prognose van de ontwikkeling van de werkgelegenheid de vraag naar logistieke terreinen in Oost-Zuid-Holland tot 2027 circa 65 ha bedraagt. Hiervan is naar verwachting circa 40 ha afkomstig van grootschalige logistieke bedrijven met behoefte aan kavels groter dan 3 ha. In kwalitatief opzicht is in Oost-Zuid-Holland tot 2027 sprake van een regionale behoefte aan (grootschalige) logistieke bedrijventerreinen. Er is sprake van een tekort aan bedrijventerreinen voor de reguliere logistiek van circa 15 ha. Voor de grootschalige logistiek is ook sprake van een tekort van circa 15 ha. Dit tekort loopt waarschijnlijk nog verder op door een toenemende vraag vanuit de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek.

De behoefte aan grote logistieke bedrijven is bevestigd in de door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland in december 2019 vastgestelde 'Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland', waarin de ruimtelijke strategie voor bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland is uiteengezet. Het omvat de regionale kaders om te voorzien in de vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen. Hieruit blijkt dat er vraag is vanuit grote logistieke bedrijven (> 3ha). De ontwikkeling van Steekterpoort II kan hieraan een bijdrage leveren.

Bedrijventerreinen Strategie provincie Zuid-Holland (september 2020)

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 1 september 2020 de geactualiseerde provinciale 'Bedrijventerreinen Strategie' behandeld. Deze strategie is een verdere uitwerking van het coalitieakkoord 2019 – 2023, geeft richting aan de provinciale inzet voor de komende jaren op het gebied van bedrijventerreinen en leidt vervolgens (op termijn) tot aanpassing van onderdelen van en integratie in het provinciale Omgevingsbeleid, waaronder de Omgevingsverordening.

Dit document is op 30 september in de Statencommissie 'Ruimte Wonen en Economie' besproken. De verdere uitwerking van het bedrijventerreinenbeleid zal plaatsvinden in de aanpassing van het provinciaal omgevingsbeleid, de uitvraag van de vraagraming en de uitvraag van de regionale bedrijventerreinenvisies.

De provincie blijft nieuwe ontwikkelingen voor bedrijventerreinen beoordelen aan de hand van het provinciaal Omgevingsbeleid. De uitbreiding van Steekterpoort II pas binnen dit beleid, zoals verwoord in de plantoelichting van het bestemmingsplan.

In verband hiermede is een bestemmingsplan opgesteld dat het oprichten van een logistiek centrum ten behoeve van grootschalige transport en logistieke bedrijven (circa 10,5 ha) en een woon-werklint langs de Steekterweg (circa 2 ha) mogelijk maakt.

Raadsvergadering 16 juli 2020

De gemeenteraad is door middel van een raadsinformatiebrief d.d. 23 juni 2020 geïnformeerd over de voortgang van Steekterpoort II. Bij de behandeling hiervan is gevraagd en toegezegd het ontwerpbestemmingsplan te betrekken bij de integrale bespreking met bedrijventerreinenstrategie en woningbouw in stad en in de kernen (verzoek CDA). Naar aanleiding hiervan wordt het volgende opgemerkt.

De door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland in 2019 vastgestelde 'Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland' is al eerder behandeld in de raadscommissie RED van 28 november 2019 en de raadsvergadering van 12 december 2019. Er zijn toen geen wensen en bedenkingen geuit door de raad. Dit bestemmingsplan is in lijn met deze Hoofdlijnenstrategie.

Voor wat betreft de toezegging om dit bestemmingsplan mee te nemen bij de integrale bespreking met bedrijventerreinenstrategie en woningbouw in stad en in de kernen wordt opgemerkt dat er in Steekterpoort II geen mogelijkheden zijn voor tijdelijke woningbouw. Uw raad is hierover eerder geïnformeerd bij de behandeling van het initiatiefvoorstel Tiny Houses van CDA, Nieuw Elan en GroenLinks. Over de voortgang hiervan heeft u op 8 september 2020 een tussenbericht in de vorm van de memo 'Onorthodoxe woningbouwlocaties' ontvangen.

Dit bedrijventerrein is van belang voor behoud en de groei van werkgelegenheid en is een speerpunt van het economisch beleid van de gemeente.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van een logistiek centrum ten behoeve van grootschalige transport en logistieke bedrijven (circa 10,5 ha) en een woon-werklint langs de Steekterweg (circa 2 ha), alsmede waterberging met groenvoorzieningen is in het oostelijke gedeelte van het plangebied.

Kader

- Het Ladderonderzoek Steekterpoort II van Bureau stedelijke planning van 8 januari 2018.
- De 'Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland' zoals vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland in december 2019, waarin de ruimtelijke strategie voor bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland is uiteengezet.
- Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen).

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

- Inspelen op de behoefte aan het oprichten van een logistiek centrum ten behoeve van grootschalige transport en logistieke bedrijven (circa 10,5 ha) en een woon-werklint langs de Steekterweg (circa 2 ha).

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan maakt het oprichten van een logistiek centrum ten behoeve van grootschalige transport en logistieke bedrijven (circa 10,5 ha) en een woon-werklint langs de Steekterweg (circa 2 ha) mogelijk. Bij uitwerking van de (bouw)plannen wordt rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het document 'Duurzaam Alphen aan den Rijn'.

Participatie

Overleg met bewonersvereniging Onder de Hefbrug

De bewonersvereniging Onder de Hefbrug is in gelegenheid gesteld te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. Reden hiervoor is dat eerder met deze bewonersvereniging bijeenkomsten hebben plaatsgevonden over met name de landschappelijke inpassing van het toekomstige logistieke distributiecentrum in het zogenaamde ambassadeursoverleg. De resultaten van deze overleggen zijn betrokken bij de uitwerking van het landschapsinrichtingsplan, zoals dit plan nu is opgenomen in het bestemmingsplan. De op 26 juli 2020 ontvangen reactie van de bewonersvereniging is verwerkt in het bestemmingsplan. De bewonersvereniging is hierover per e-mail van 13 augustus 2020 geïnformeerd. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 8.2 (omgevingsdialoog) van de plantoelichting, waarin de reacties zijn samengevat.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn 17 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Steekterpoort II, Alphen aan den Rijn.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het gebied Steekterpoort is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zodat bouwplannen hieraan kunnen worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de gemeente. Dit beeldkwaliteitsplan dient als addendum op de welstandsnota te worden vastgesteld, omdat onderwerpen ten aanzien van beeldkwaliteit, zoals te gebruiken materialen en referentiebeelden, niet in een bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen reacties ontvangen.

Financiële consequenties

De gemeente heeft (nagenoeg) alle gronden in het gebied in eigendom. De gemeente maakt de gronden bouwrijp en verkoopt bouwrijpe bedrijfskavels.

Voor de ontwikkeling van Steekterpoort is een grondexploitatie vastgesteld. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling financieel economisch uitvoerbaar is. Een klein deel van de gronden is niet in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft met deze grondeigenaar een koopovereenkomst gesloten.

Realisatie

Het bestemmingsplan zal na vaststelling zes weken worden ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan Steekterpoort II, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Steekterpoort II, Alphen aan den Rijn.
- Beeldkwaliteitsplan Steekterpoort II als addendum op de welstandsnota.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- bestemmingsplan Steekterpoort II bestaande uit toelichting, regels en verbeelding; - Beeldkwaliteitsplan Steekterpoort.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	354383
Onderwerp	:	Vaststellen van het bestemmingsplan Steekterpoort II en beeldkwaliteitsplan Steekterpoort

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2021,

besluit:

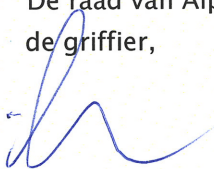
- 1 De indieners van de 17 zienswijzen, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Steekterpoort II, Alphen aan den Rijn ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Steekterpoort II, Alphen aan den Rijn;
- 3 de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Steekterpoort II, Alphen aan den Rijn vast te stellen;
- 4 het opstellen van een milieueffectrapport (MER) wordt niet nodig geacht, er wordt ingestemd met de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting (bijlage) van het bestemmingsplan;
- 5 het bestemmingsplan Steekterpoort II, met identificatienummer NL.IMRO.0484.Asteekterpoort2-VA01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 6 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Steekterpoort II vast te stellen;
- 7 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
- 8 het beeldkwaliteitsplan Steekterpoort als addendum op de welstandsnota vast te stellen.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Steekterpoort II bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.
- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Steekterpoort II, Alphen aan den Rijn.
- Beeldkwaliteitsplan Steekterpoort.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 april 2021.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies