

## Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

---

|                   |   |                                                                                            |
|-------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jaargang          | : | 2017                                                                                       |
| Registratienummer | : | 118745                                                                                     |
| Datum             | : | 11 april 2017                                                                              |
| Onderwerp         | : | gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk' |

---

### Voorstel:

1. De vijf indieners van een zienswijzen tegen het plan ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen van de vijf indieners ongegrond te verklaren;
3. Het voorstel onder de punt 1. en 2. te baseren op Bijlage I (Nota van beantwoording zienswijzen, d.d. 6 april 2017) van dit besluit;
4. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk' aan te passen, zoals aangegeven in Bijlage I (Nota van beantwoording zienswijzen, d.d. 6 april 2017) van dit besluit;
5. Het bestemmingsplan met plannaam 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0484.B140HRhoogvliet-VA01, met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder punt 4. aangegeven aanpassingen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

### Publiekssamenvatting

In Hazerswoude-Rijndijk is een Hoogvliet supermarkt gevestigd, verdeeld over twee locaties aan de Rijndijk 248-250 en Rijndijk 264-268. Hoogvliet Beheer is voornemens deze twee locaties te verlaten en een nieuw supermarktgebouw op te richten aan de Willem Kloosstraat 66 in Hazerswoude-Rijndijk en heeft hiertoe een verzoek ingediend. De bestaande locaties aan de Rijndijk worden herbestemd tot woonlocaties. Burgemeester en wethouders hebben

besloten in te stemmen met deze ontwikkeling. Het verzoek past niet in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk', het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder - vanwege wegverkeerslawaaï Rijndijk, hebben gezamenlijk (coördinatieregeling) met ingang van 27 oktober tot en met 7 december 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een 5-tal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zien met name toe op de aspecten m2 detailhandel, verkeer, verkeersbewegingen, verkeersveiligheid en parkeren.

Deze zienswijzen zijn voorzien van een beantwoording en zijn opgenomen in een Nota. Het bestemmingsplan wordt voor een gewijzigde vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Om aan de hand van de Nota van beantwoording zienswijzen, 6 april 2017 het bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk' aan den Rijn' aan te passen en gewijzigd te laten vaststellen.

De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd. Hierdoor heeft het college besloten om de gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

## **Kerngegevens**

### **Inleiding**

In Hazerswoude-Rijndijk is een Hoogvliet supermarkt gevestigd, verdeeld over twee locaties aan de Rijndijk 248-250 en Rijndijk 264-268. Hoogvliet Beheer is voornemens deze twee locaties te verlaten en een nieuw supermarktgebouw op te richten aan de Willem Kloosstraat 66 in Hazerswoude-Rijndijk en heeft hiertoe een verzoek ingediend. De bestaande locaties aan de Rijndijk worden herbestemd tot woonlocaties. Burgemeester en wethouders hebben besloten in te stemmen met deze ontwikkeling. Het verzoek past niet in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn hebben eerder op 10 februari 2016 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 28 januari 2016 heeft besloten toepassing te geven aan artikel 3:30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling).

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk', het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder - vanwege wegverkeerslawaaï Rijndijk, hebben gezamenlijk (coördinatieregeling) met ingang van 27 oktober tot en met 7 december 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is een 5-tal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zien met name toe op de aspecten m2 detailhandel, verkeer, verkeersbewegingen, verkeersveiligheid en parkeren.

Deze zienswijzen zijn voorzien van een reactie en zijn opgenomen in een Nota van beantwoording zienswijzen d.d. 6 april 2017. Het bestemmingsplan wordt voor een gewijzigde vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Om aan de hand van de Nota het bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk' aan den Rijn' aan te passen en gewijzigd te laten vaststellen.

De belangrijkste aanpassing is de 'detailhandelsparagraaf'. Omdat anno januari 2017 de uitgangspunten omtrent vraag- en aanbod in de detailhandel veranderd zijn. Hierdoor zijn nieuwe omzetkengetallen beschikbaar, de bevolkingsprognoses zijn bijgesteld en nieuw inzicht in koopstroomgegevens op hoofdlijnen. Ook dient genoemd te worden, dat gedurende de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn de 'Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025' op 24 november 2016 is vastgesteld en op 8 december 2016 in werking is getreden. Dit heeft tot gevolg dat er nu op dat vastgestelde beleid ex nunc getoetst en beoordeeld moet worden.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het beschikken over een actueel juridisch planologisch kader dat de voorwaarden schept voor de bouw van een supermarktgebouw aan de Willem Kloosman en woningbouw aan de Rijndijk te Hazerswoude-Rijndijk.

### **Kader**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. Het bestemmingsplan houdt rekening met beleidskaders op Europees-, Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. De voorbereidingen in het kader van het bestemmingsplan liggen bij het college.

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van toepassing evenals afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

### **Argumenten**

- Past binnen gemeentelijk en provinciaal beleid;
- Past binnen de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;
- Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen d.d. 16 jan. 2015.

### **Participatie**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk', het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (supermarktgebouw) en het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder - vanwege wegverkeerslawaaai Rijndijk, hebben gezamenlijk met ingang van 27 oktober tot en met 7 december 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

In deze periode hebben een vijftal reclamanten een schriftelijke zienswijzen ingediend.

Tevens is het plan voorgelegd aan instanties zoals de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Brandweer Hollands Midden en de Omgevingsdienst West Holland.

De indieners van een zienswijze worden verder in de gelegenheid gesteld om tijdens de behandeling in de raad(scommissie) toelichting te geven op hun zienswijzen.

### **Financiële consequenties**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### *Planspecifiek*

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan is in een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd dat de (plan)kosten voor diens rekening zijn. Als ook de vergoeding van eventuele planschadekosten. Een exploitatieplan hoeft dus niet te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. Het project is financieel uitvoerbaar.

### **Locatiegegevens**

Willem Kloosstraat 66, Rijndijk 248–250 en Rijndijk 264–268 in Hazerswoude–Rijndijk.

### **Realisatie**

Na gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude–Rijndijk – Woningen Rijndijk', wordt iedereen die een zienswijze heeft ingediend persoonlijk op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijzen. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens met ook de verleende omgevingsvergunning voor het aspect bouwen (supermarktgebouw) en het besluit Hogere Waarden Wet geluidhinder – vanwege wegverkeerslawaaï Rijndijk, gezamenlijk gedurende een periode van zes weken ter inzage liggen. In deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, een lokaal huis-aan-huisblad en langs elektronische weg op de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

**Bijlagen:**

1. Nota van beantwoording zienswijzen, d.d. 6 april 2017;
2. Ontwerpbestemmingsplan met GML-bestand NL.IMRO.0484.B140HRhoogvliet-ON01.

**Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,**

**de secretaris,**

**de burgemeester,**

## Besluit

Gemeenteraad

---

|                   |   |                                                                                            |
|-------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jaargang          | : | 2017                                                                                       |
| Registratienummer | : | 118745                                                                                     |
| Onderwerp         | : | gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk' |

---

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2017,

**besluit:**

- 1 de vijf indieners van een zienswijzen tegen het plan ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen van de vijf indieners ongegrond te verklaren;
- 3 de besluiten onder de punten 1 en 2 te baseren op Bijlage I (Nota van beantwoording zienswijzen, d.d. 6 april 2017) van dit besluit;
- 4 de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk' aan te passen, zoals aangegeven in Bijlage I (Nota van beantwoording zienswijzen, d.d. 6 april 2017) van dit besluit;
- 5 het bestemmingsplan met plannaam 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0484.B140HRhoogvliet-VA01, met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder punt 4. aangegeven aanpassingen;
- 6 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

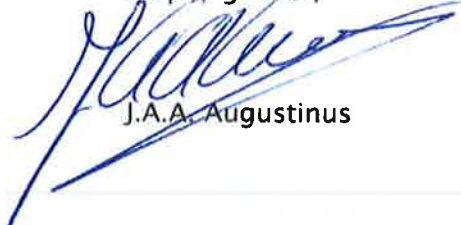
**Gewaarmerkte bijlage(n):**

- Nota van beantwoording zienswijzen, d.d. 6 april 2017;
- Ontwerpbestemmingsplan met GML-bestand NL.IMRO.0484.B140HRhoogvliet-VA01.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 juni 2017.

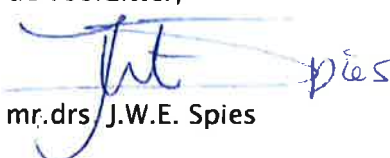
De raad van Alphen aan den Rijn,

de ply. griffier,



J.A.A. Augustinus

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies