

Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021 en ontwerpgebiedsbeleid Rijnhaven-Oost 2021.

Gemeente Alphen aan den Rijn
Team Ruimte
Versie 1 december 2021

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van <datum> (zaaknummer 402097)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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 maakt transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd gebied met wonen, bedrijvigheid en diverse andere voorzieningen mogelijk. De bestaande bedrijvigheid bleef toegestaan in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat er rekening moet worden gehouden met de milieubelasting van deze bedrijven, vooral in de vorm van geluids- en geurcontouren.

Op dit moment zijn op basis van het huidige bestemmingsplan al diverse woningbouwprojecten gerealiseerd of in ontwikkeling in Rijnhaven-Oost. Maar de aanwezigheid van verschillende 'zwaardere' bedrijven zorgt ervoor dat woningbouw in grote delen van het gebied niet mogelijk is, omdat er rekening moet worden gehouden met geluids- en geurcontouren (hindercontouren) van deze bedrijven. Dit terwijl er in de gemeente Alphen aan den Rijn een groot tekort aan woningen is en Rijnhaven-Oost de laatste grote binnenstedelijke woningbouwlocatie 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]. De gemeente is voornemens om binnen vijf jaar een aanvang te maken met de (bouw)werkzaamheden. De inzet van de gemeente is er daarom op gericht om de gronden van genoemde bedrijven op kortst mogelijke termijn te verwerven. Er wordt getracht deze gronden minnelijk te verwerven. Omdat het kunnen beschikken over deze locaties en het wegnemen van de hindercontouren van groot belang is voor het ontwikkelen van het deelgebied Havenfront en het mogelijk maken van woningbouw in een groot deel van het resterende plangebied, zal de gemeente in het uiterste geval dat niet op een minnelijke manier tot overeenstemming wordt gekomen met deze bedrijven, overgaan tot onteigening. 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. 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 uitgebreid 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. Daarnaast zijn andere aanpassingen doorgevoerd om het bestemmingsplan actueel te maken.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpgebiedsbeleid hebben van donderdag 24 juni 2021 tot en met woensdag 4 augustus 2021 (zes weken) ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpgebiedsbeleid zijn gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en in analoge versie op het gemeentehuis. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om - mondeling of schriftelijk - een zienswijze op de stukken in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend. In de voorliggende nota zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord.

Wanneer (onderdelen van) een zienswijze expliciet betrekking heeft op het Gebiedsbeleid, is dit aangegeven bij de beantwoording van de zienswijze. Dit is relevant, omdat het vaststellen van het Gebiedsbeleid een collegebevoegdheid is. Omdat het Gebiedsbeleid en bestemmingsplan in grote mate verweven zijn, en de zienswijzen vaak op beide stukken betrekking hebben, is ervoor gekozen om niet twee aparte nota's van beantwoording op te stellen. Opgemerkt wordt dat zienswijze 10 expliciet alleen op het Gebiedsbeleid betrekking heeft.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en juist geadresseerd. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpgebiedsbeleid zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per zienswijzeonderdeel is aangegeven of dit onderdeel aanleiding heeft gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

1.3 Algemene verordening persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	BMD Advies, namens Cellnex Netherlands B.V.		
a.	Reclamant heeft een zienswijze ingediend namens de exploitant van de telecommunicatiezendmast die in het plangebied aanwezig is. Ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten zijn diverse vergunde geluidbronnen aanwezig. Hieraan zijn voorwaarden verbonden dat de geluidbelasting op woningen van derden en andere geluidsgevoelige bestemmingen niet meer dan 30 db(A) in de dag-, avond- en nachtperiode mag bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan worden op korte afstand van de inrichting woningen mogelijk gemaakt. Hoewel in het plan is opgenomen dat woningen alleen mogen worden toegestaan indien dit niet leidt tot milieuhinder van bedrijven, is dit niet inzichtelijk gemaakt met een akoestisch onderzoek. Reclamant verzoekt om een akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat geen overschrijding van de voorschriften van Cellnex zullen optreden.	Met het in 2019 vastgestelde CHW bestemmingsplan Rijnhaven Oost is de maximaal toegestane geluidbelasting (langtijdgemiddelde) ter plaatse van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen vastgelegd op 55 dB(A). Hoewel het CHW bestemmingsplan Rijnhaven Oost 2021 binnen delen van het plangebied ruimere mogelijkheden biedt voor woningbouw, blijven de akoestische eisen ongewijzigd. De vergunning voor de zendmast zal in overleg met de exploitant worden afgestemd op de geluideisen zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Uit de berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het in 2019 vastgestelde bestemmingsplan blijkt dat de bestaande geluidbronnen op het terrein van de zendmast niet leiden tot overschrijding van de in het plan opgenomen grenswaarden (zie figuur 10 in de toelichting van het vigerende CHW bestemmingsplan Rijnhaven Oost en figuur 5.10 uit de toelichting van het ontwerp CHW bestemmingsplan Rijnhaven Oost 2021). De gepresenteerde contouren geven de akoestische situatie weer op 5 meter hoog. De toelichting zal worden aangevuld met de geluidcontouren op 1,5 meter hoog en 45 meter hoog (rekening houdend met de maximale	Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 5.4 van de Toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met geluidcontouren op verschillende hoogtes. De vergunning voor de zendmast zal in overleg met de exploitant worden afgestemd op de geluideisen zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

		bouwmogelijkheden in de omgeving van de zendmast). Ook op deze hoogtes is geen sprake van overschrijding van de in het plan opgenomen grenswaarden. Door de akoestische voorwaarden in de vergunning van de zendmast af te stemmen op de geluideisen uit het bestemmingsplan, is geen sprake van een beperking van de vergunde rechten. Bij eventuele toekomstige uitbreiding of wijziging van de bedrijfsactiviteiten zal middels akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit het bestemmingsplan. Omgekeerd zal bij woningbouwontwikkelingen in de omgeving van de zendmast moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de akoestische voorwaarden in de planregels. Op deze wijze is geborgd dat de bestaande bedrijven niet in de belangen worden geschaad en dat ter plaatse van nieuwe en bestaande woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	
2.	Provincie Zuid-Holland		
a.	De provincie hecht grote waarde aan de verruiming van woningbouwmogelijkheden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en geeft aan dat het daarom goed is om te zien dat de herziening van bestemmingsplan Rijnhaven-Oost ruimte gaat bieden aan ruim 800 meer woningen in het gebied. Om dit mogelijk te maken zijn ruimere mogelijkheden om met bestemmingen te schuiven nodig dan in het huidige bestemmingsplan. De provincie beoordeelt deze ruimere mogelijkheden met name op de provinciale belangen bedrijven en detailhandel.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.	

b.	Voor wat betreft de vestigingsmogelijkheid voor bedrijven wordt geconstateerd dat deze mogelijkheid verder wordt beperkt, maar dat een en ander in voldoende mate is gecompenseerd en onderbouwd. Dit onderdeel is conform het provinciale Omgevingsbeleid.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.	
c.	Voor wat betreft detailhandel wordt opgemerkt dat de mogelijkheden voor vestiging worden verruimd, niet in totaal aantal vierkante meters, maar wel in flexibiliteit ten aanzien van wat waar aan detailhandel mogelijk is. Deze verruiming van detailhandelsmogelijkheden wordt gezien als nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarop de instructieregels voor detailhandel uit de Omgevingsverordening van toepassing zijn. Nieuwe detailhandel is uitsluitend toegestaan binnen of aansluitend aan bestaande winkelconcentraties, m.u.v. detailhandel in goederen die qua aard en omvang niet passend zijn in detailhandelcentra. Voor dit soort volumineuze detailhandel wordt in het bestemmingsplan naar flexibiliteit gezocht. Voor detailhandel in volumineuze woongoederen geldt dat deze slechts op aangewezen PDV-locaties mag worden toegestaan. Rijnhaven-Oost is niet aangewezen als PDV-locatie. Hoewel in de planregels is geborgd dat het totaal aantal m2's perifere detailhandel niet mag toenemen, waardoor binnen de reikwijdte van het provinciale detailhandelsbeleid met recht een beroep kan worden gedaan op de maatwerkvoorschriften 6.34 en 6.35 uit de Omgevingsverordening, wordt in de regels geen onderscheid gemaakt tussen m2's voor volumineuze woongoederen en andere	In overleg met de provincie is de regeling t.a.v. volumineuze detailhandel zo aangepast dat onderscheid wordt gemaakt tussen volumineuze detailhandel in woongoederen en overige volumineuze detailhandel. Geregeld wordt dat niet alle toegestane m2's volumineuze detailhandel in het gebied kunnen worden ingezet voor detailhandel in volumineuze woongoederen. De regeling is hiermee passend binnen de reikwijdte van de provinciale Omgevingsverordening.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

	detailhandel. Om binnen de reikwijdte van het detailhandelsbeleid te blijven dient dit onderscheid wel te worden gemaakt. Dit om te voorkomen dat bijvoorbeeld de m2's voor bouwmarkten, die wel buiten PDV-locaties zijn toegestaan, worden ingezet voor volumineuze woongoederen, die in principe niet buiten PDV-locaties zijn toegestaan. Verzocht wordt om de bestemmingsregels zodanig aan te passen, dat enerzijds binnen het gehele plangebied nog wel geschoven kan worden met de bestaande vierkante meters perifere detailhandel in volumineuze woongoederen, maar anderzijds het bestaande aantal vierkante meters detailhandel in volumineuze woongoederen niet mag toenemen.		
d.	Opgemerkt wordt dat naast de reguliere detailhandel, die al mogelijk is binnen De Baronie, nu ook reguliere detailhandel mogelijk wordt aansluitend aan De Baronie, in de Baroniehaven. De noodzaak hiertoe is nog onvoldoende aangetoond. Het totale aantal vierkante meters reguliere detailhandel, dat al mogelijk is in De Baronie, wordt door deze wijziging niet verruimd. Behoudens een aanvulling op de motivering wordt deze verruiming dan ook wel passend geacht binnen de reikwijdte van de provinciale instructieregels.	Met de geografische verruiming wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande toegestane vierkante meters detailhandel ook in te zetten als plintprogramma voor deelgebied Baronie Haven. Dit is van belang om de voetgangerszone in Baronie haven te kunnen voorzien van een uitnodigend maaiveldprogramma ('sociale belevingswaarde') en daarmee een bezoekmotief. Hiermee wordt beoogd een aantrekkelijke verbinding tussen het Baroniecomplex en de haven te maken. Marktpartijen die langdurig als ontwikkelaar en/of belegger actief zijn in de Baronie en Baroniehaven geven aan dat deze geografische verruiming van cruciaal belang is om deze verbinding te leggen. Zo heeft Green Real Estate, de ontwikkelaar en belegger van Baronie en Baroniehaven, haar zorgen geuit over dit onderdeel van de zienswijze. Green Real Estate voorziet grote nadelige gevolgen voor de toekomstbestendigheid als de verruiming niet wordt gehonoreerd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanvullende motivering in deze Nota van beantwoording.

3.	Habraken Rutten, namens [REDACTED]		
a.	Reclamant heeft een zienswijze ingediend namens de Alphense Zand- en grindhandel [REDACTED], gevestigd aan de Energieweg 19. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' toegekend aan het perceel. Deze bestemming staat het exploiteren van een bedrijf niet toe. Voorgaande bestemmingsplannen stonden dat gebruik wel toe. Bestaand legaal gebruik dient in beginsel positief te worden bestemd. Daarvan is hier geen sprake. Onder twee voorwaarden kan worden afgezien van een positieve bestemming: 1. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening waarbij het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen; 2. De raad maakt aannemelijk dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Reclamant werkt deze twee punten verder uit in zijn zienswijze.	Zoals in de inleiding van deze nota van beantwoording ook is benoemd, is het van groot belang voor het ontwikkelen van deelgebied Havenfront en het mogelijk maken van woningbouw in een groot deel van het resterende plangebied, dat de gemeente op korte termijn over het perceel van reclamant kan beschikken. De gemeente neemt het verwervingstraject daarom voortvarend ter hand en zal in het uiterste geval dat niet op een minnelijke manier tot overeenstemming wordt gekomen met reclamant, overgaan tot onteigening. Daarmee is aannemelijk dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. De volkshuisvestelijke belangen prevaleren in dit geval boven de belangen van het bedrijf van [REDACTED].	
b.	<u>Ad 1. Goede ruimtelijke ordening</u> [REDACTED] is een watergebonden bedrijf. De ligging aan vaarwater is essentieel voor het bedrijf. De beschikbaarheid van watergebonden bedrijventerreinen in de regio is heel beperkt. Reclamant verwijst naar artikel 6.12 van de provinciale Omgevingsverordening waarin de regels t.a.v. watergebonden bedrijventerrein zijn uitgewerkt. Reclamant verwijst verder naar de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid, waarvan het ontwerp is vastgesteld op 23 maart 2021. In deze Herziening is het bedrijventerrein	Zoals in paragraaf 2.2.2 van de Toelichting bij het bestemmingsplan is genoemd, heeft de gemeente ingezet op het beter benutten van bestaande locaties, waardoor er een toename is van watergebonden bedrijvigheid binnen de gemeente. In het kader van de transformatieopgave van Rijnhaven-Oost zijn namelijk maatregelen getroffen die de toegankelijkheid van de haven hebben verbeterd en er toe hebben geleid dat er meer watergebonden bedrijvigheid/locaties zijn ontwikkeld. Conform de provinciale omgevingsverordening is daarmee gecompenseerd voor de watergebonden bedrijven (0,77 ha) door het beter	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	rond de Rijnhaven aangemerkt als watergebonden bedrijventerrein (en dus niet als woningbouwlocatie). Verwezen wordt verder naar de overwegingen in het ontwerpbestemmingsplan t.a.v. compensatie van watergebonden bedrijventerrein. Reclamant is van mening dat hieruit niet blijkt dat daadwerkelijk sprake is van kwantitatief en kwalitatief gelijkwaardige compensatie van het verlies van watergebonden bedrijventerrein in de Rijnhaven. [REDACTED] heeft moeten vaststellen dat tot op heden nog geen andere locatie is aangeboden die kwalitatief gelijk is aan de huidige locatie. Zolang daarvan geen sprake is, gaat [REDACTED] ervan uit dat geen sprake is van een toereikende compensatie. In het verlengde daarvan stelt reclamant dat, zolang geen andere locatie in de regio beschikbaar is voor de continuering van het bedrijf het belang van het behoud van watergebonden bedrijventerrein dient te prevaleren boven de wens om hier woningbouw te realiseren. Het is niet aanvaardbaar dat een bedrijf als [REDACTED] noodgedwongen zou moeten sluiten.	benutten van bestaande locaties aan het water (1,9 ha) in Alphen aan den Rijn. Zowel voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan als ten behoeve van deze zienswijzebehandeling is deze compensatie besproken met de provincie en door hen goedgekeurd. Het aanmerken van het plangebied Rijnhaven-Oost als watergebonden bedrijventerrein in de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid 2021 is inderdaad niet logisch en correct, gezien de, ook door de provincie gewenste ontwikkeling tot een woon-werkgebied. De gemeente heeft op dit onderdeel dan ook een zienswijze ingediend op de provinciale omgevingsverordening. Er is een verschil tussen de eventueel benodigde compensatie op basis van provinciale regelgeving, die betrekking heeft op het beschikbaar zijn van voldoende watergebonden bedrijventerrein en terrein voor Hogere Milieu Categorieën (HMC) in algemene zin, en het belang van een individueel bedrijf om een geschikte alternatieve locatie te vinden. Voor het bestemmingsplan is relevant dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en, door onder andere te voldoen aan de geldende (provinciale) regelgeving t.a.v. watergebonden bedrijventerrein, is daar bij voorliggend bestemmingsplan ook sprake van. Aangetoond is dat het belang om woningbouw te realiseren op het perceel van [REDACTED] prevaleert boven de belangen van het bedrijf (zie ook paragraaf 1.1 van deze Nota). Deze ruimtelijke afweging staat los van de vraag of voor het bedrijf een alternatieve locatie kan worden gevonden. Dat neemt niet weg dat de gemeentelijke inspanningen erop gericht zijn om de bedrijfsvoering van [REDACTED] voort te laten bestaan, onder andere door een goede	
--	--	---	--

		vervangende locatie voor ████████ te zoeken, maar dit staat los van het traject van dit bestemmingsplan.	
c.	Overigens wijst reclamant erop dat op haar perceel een woning staat die wordt verhuurd en waarvan de gemeente op de hoogte is. Uit de Toelichting blijkt niet dat de gemeente rekening houdt met het belang van de bewoonster en is sprake van een onvolledige belangenafweging.	De bestaande woning op het perceel is niet passend binnen het voorliggende bestemmingsplan. Vrijstaande en twee-aangebouwde woningen passen niet binnen het hoog stedelijke concept dat ter plaatse wordt voorzien. Het belang van de herontwikkeling van het gebied Havenfront is zwaarwegend en wordt groter geacht dan het belang om deze individuele woning te behouden. Daarbij worden afspraken gemaakt met de huurster over een andere woning in het gebied. Deze woning is gelegen op het te verwerven perceel van reclamant zodat ook voor deze woning geldt dat in het uiterste geval overgegaan zal worden tot onteigening.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
d.	<u>Ad 2. Beëindiging gebruik binnen planperiode</u> In de Toelichting van het bestemmingsplan staat dat de gemeente in gesprek is en onderhandelingen voert met o.a. ████████. Dit heeft nog niet geleid tot een alternatieve locatie. Uit de Toelichting blijkt niet dat de gemeente bereid en in staat is om tot onteigening over te gaan als de gemeente en ████████ geen overeenstemming kunnen bereiken. Dat is wel een voorwaarde om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen. De gemeente heeft een aanbod tot verwerving gedaan, maar dit is gebaseerd op een fictieve alternatieve locatie. Het probleem is dat die alternatieve locatie (nog) niet beschikbaar is.	De gemeente zal, in het uiterste geval dat geen overeenstemming met ████████ kan worden bereikt, tot onteigening overgaan. Daarmee is voldaan aan de voorwaarde dat het gebruik binnen de planperiode moet worden beëindigd. Hoewel de inspanningen gericht zijn op het vinden van een alternatieve locatie, is dit geen voorwaarde om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
e.	In de Toelichting ontbreekt het inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan voor de strook van het perceel waar het perceel van ████████ is gelegen (Havenfront). Aangegeven wordt dat	In hoofdstuk 8 van de Toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat het gebied Rijnhaven-Oost voor de wijze van gebiedsontwikkeling kan worden opgedeeld naar 2 deelgebieden:	

	marktpartijen de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van (de eerste fase van) Havenfront hebben onderzocht en dat de gemeente voornemens is om een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan, maar dat is naar mening van reclamant te onbepaald.	• Deelgebied Havenfront; • Resterende deelgebied. De strook van het perceel waarop reclamant doelt ligt in het deelgebied Havenfront. Zoals ook in hoofdstuk 8 van de Toelichting van het bestemmingsplan is beschreven is voorts binnen het deelgebied Havenfront, als gevolg van de van toepassing zijnde regelgeving voor de begroting etc, sprake van een verschillende wijze van financiële verantwoording: • Deels een (actieve) grondexploitatie, gericht op verwerven van de benodigde gronden, het bouw- en woonrijpmaken ervan en de uitgifte van bouwpercelen, en: • Deels een facilitaire exploitatie, waar voorzien is in particuliere exploitatie. Beide exploitaties zijn op 3 juni 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat de exploitatie voor het deelgebied Havenfront in zijn geheel een tekort kent, is een bijdrage uit de Woningbouwimpuls bij het Rijk aangevraagd en toegekend. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland een financiële bijdrage toegezegd. De raad heeft besloten het resterende tekort te dekken. Het project voor het deelgebied Havenfront is daarmee financieel uitvoerbaar.	
f.	Ook in financiële zin volstaat de Toelichting met de algemene opmerking dat de beoogde transformatie voor het grootste deel van het exploitatiegebied door middel van actief grondbeleid tot stand zal komen. De vastgestelde grondexploitatie is niet openbaar. Op grond van de Crisis- en herstelwet is niet vereist dat de raad bij vaststelling van het	Voor de volledigheid wordt allereerst genoemd dat het tekstgedeelte 'dat de beoogde transformatie voor het grootste deel van het exploitatiegebied door middel van actief grondbeleid tot stand zal komen' te vinden is onder het kopje 'Havenfront' van hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid van de toelichting op het bestemmingsplan. Deze tekst heeft dan ook betrekking	

	bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt, maar naar mening van reclamant laat dat onverlet dat de raad in het kader van de benodigde belangenafweging meer duidelijkheid hierover biedt.	op het grootste deel van het deelgebied Havenfront en niet op het (grootste deel van het totale) exploitatiegebied, zoals dat is aangeduid op de verbeelding en is vastgelegd in artikel 12 sub b van de bestemmingsplanregels. Het begrip “exploitatiegebied” heeft een relatie met de toepassing van kostenverhaal en ziet op de bevoegdheid om de verplichting tot het nemen van een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan door te schuiven naar de vergunningsfase. Ingevolge artikel 7c lid 9 onder a sub 2 Besluit uitvoering Chw (BuChw) kan bij de voorbereiding, inrichting en beschikbaarstelling van het bestemmingsplan worden afgeweken van, onder meer, artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro. De toepassing van deze bevoegdheid leidt ertoe dat in de toelichting op het bestemmingsplan ervan mag worden afgezien om de inzichten over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan daarin vast te leggen. Voor zover reclamant bedoelt te stellen dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de eis van de economische uitvoerbaarheid, is dit gezien de verkregen experimentstatus onjuist te achten. Ondanks het feit dat uit de toepassing van artikel 7c lid 9 onder a sub 2 BuChw volgt dat kan worden afgeweken van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro, is in hoofdstuk 8 van de toelichting op het bestemmingsplan niettemin ingegaan op het aspect economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor zover reclamant bedoelt te stellen dat een exploitatieplan een instrument is dat dient om aan te tonen of een bestemmingsplan voldoet aan de eis van economische uitvoerbaarheid, en dat met gebruik maken	
--	--	--	--

		van de bevoegdheid te besluitvorming omtrent vaststelling van een exploitatieplan door te schuiven naar de vergunningfase daarmee niet aan de eis van economische uitvoerbaarheid, dan is dit standpunt onjuist te achten. De exploitatieopzet zoals opgenomen in een exploitatieplan, geldt als een juridisch rekenkundig model, waarin de uitwerking is opgenomen van de in afdeling 6.4 Wro opgenomen regels over verhaal van kosten van de grondexploitatie. Het saldo van de in de exploitatieopzet van een exploitatieplan opgenomen kosten en opbrengsten geeft inzicht in de maximaal te verhalen kosten. Voor het overige biedt de exploitatieopzet van een exploitatieplan geen inzicht in de financiële gevolgen van de exploitatie en daarmee in de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan.	
g.	De raad kan het wegbestemmen van [REDACTED] uitsluitend toereikend motiveren als voldoende aannemelijk is dat de raad ook tot onteigening zal overgaan indien geen overeenstemming wordt bereikt over minnelijke verwerving. Anders is het onder overgangsrecht brengen van [REDACTED] in strijd met de rechtszekerheid en worden [REDACTED] belangen onevenredig geraakt door het besluit.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder sub d.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
h.	Van belang is ook dat in artikel 6 van het bestemmingsplan (Emissienormen) geen maatwerk is opgenomen voor [REDACTED]. Zolang de activiteiten van [REDACTED] ter plaatse niet zijn beëindigd, zullen de emissienormen moeten zijn toegesneden op de huidige (toegelaten) geluidsproductie.	In het ontwerpbestemmingsplan is er van uitgegaan dat het gebied binnen afzienbare tijd, inclusief de gronden van [REDACTED], ontwikkeld wordt tot woningbouw en er dus geen sprake meer is van emissies. Zoals in de zienswijze wordt aangegeven is het echter aannemelijk dat het bedrijf na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, nog – op grond van het overgangsrecht- aanwezig zal zijn en gedurende die	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

		periode de bedrijfsactiviteiten moet kunnen voortzetten. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast in die zin dat bepaald wordt dat (nieuwe) woningen binnen de invloedsfeer van het bedrijf niet in gebruik mogen worden genomen totdat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.	
i.	Tot slot geeft reclamant aan dat [REDACTED] in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan de plannen van de gemeente door haar perceel te verkopen, mits voldaan aan een aantal voorwaarden als alternatieve locatie en kostenvergoeding. Zolang geen sprake is van een voor [REDACTED] goede oplossing zal [REDACTED] zich verzetten tegen het bestemmingsplan, omdat dit een onevenredige inbreuk maakt op haar belangen. [REDACTED] vraagt het begrip van de raad hiervoor. Zolang geen overeenstemming is tussen de gemeente en [REDACTED] kan het bestemmingsplan naar mening van reclamant niet zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, worden vastgesteld.	De inspanningen van de gemeente zijn erop gericht om in goed overleg met [REDACTED] tot een oplossing te komen waarin rekening wordt gehouden met de belangen van [REDACTED]. De belangen van de herontwikkeling van het gebied prevaleren uiteindelijk echter boven de belangen van [REDACTED]. Zie hiervoor ook de toelichting onder paragraaf 1.1 van deze Nota. Ook indien geen overeenstemming kan worden bereikt, zal de gemeente daarom een vervolg geven aan het voorliggende bestemmingsplan, met inbegrip van eventuele wijzigingen en aanvullingen naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
4.	[REDACTED] Retail Vastgoed & Interimmanagement, namens ROVA Beheer		
a.	Reclamant kan niet uit de plannen opmaken wat de invloed van ruimtelijke verbinding I is op de bereikbaarheid van de KARWEI bouwmarkt. Het lijkt of deze weg voor de entree van de KARWEI wordt gerealiseerd. Daarnaast kan deze ook van invloed zijn op de bevoorrading. Gevraagd wordt naar meer informatie over de geplande ruimtelijke verkenningen in het algemeen.	Uit de tekst wordt opgemaakt dat reclamant doelt op ruimtelijke verbinding I. De regeling voor de ruimtelijke verbindingen is opgenomen in zowel het bestemmingsplan als het gebiedsbeleid. In artikel 4.4 sub n. van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat niet gebouwd mag worden ter plaatse van de verplichte ruimtelijke verbindingen, waaronder ook ruimtelijke verbinding I. De	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

		verbindingen dienen openbaar toegankelijk te zijn. Het voorgaande geldt niet als wordt gebouwd ten behoeve van een bestaande functie, tenzij het om een significante uitbreiding gaat. De achtergrond van deze regeling is dat, wanneer sprake is van een transformatie van het gebied naar een andere functie, bijvoorbeeld naar een woongebied, rekening moet worden gehouden met deze ruimtelijke verbinding. In artikel 4.2 van het Gebiedsbeleid is opgenomen dat de realisatie van ruimtelijke verbinding I een verplichte voorwaarde is om te bouwen ten behoeve van transformatie (functiewijziging). De ruimtelijke verbinding I dient ter ontsluiting van deelgebied Harmonie en vormt tevens een belangrijke langzaam-verkeersverbinding tussen de Zeeheldenbuurt en Rijnhaven-oost. Deze verbinding geldt als belangrijke verplichte voorwaarde voor deze reeds vergunde transformatie van fase I (woongebouwen Chopin, Beethoven en Andriessen), alsmede voor de verdere vervolgentransformatie van dit deelgebied. Dit is anterieur ook met de vastgoedeigenaar overeengekomen. Overigens is ruimtelijke verbinding I ook in het huidige bestemmingsplan opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de regeling voor ruimtelijke verbinding I niet gewijzigd.	
b.	Er worden meerdere functies aan diverse deelgebieden toegekend. Graag verneemt de reclamant dat de bestemming perifere detailhandel (met name bouwmarkt) niet kan worden getransformeerd naar bijvoorbeeld wonen.	Net als in de huidige versie van het bestemmingsplan en gebiedsbeleid zijn aan deelgebied Harmonie diverse functies (activiteiten) toegekend, waaronder de activiteit Wonen. Dat betekent dat, onder de voorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en gebiedsbeleid, ook het gedeelte dat nu is bestemd voor perifere	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

		detailhandel kan worden getransformeerd naar wonen. Het betreft dus een mogelijkheid en geen verplichting om het gebruik van de gronden om te zetten naar wonen.	
5.	Vereniging van Eigenaren Dok 2404		
a.	Reclamant ondersteunt het gemeentelijk beleid zoals weergegeven in het "Gebiedsbeleid", het "Toekomstbeeld" en in de "Factsheet" en kijkt met belangstelling en plezier uit naar een spoedige uitvoering in de komende jaren. Het wordt een prachtig gebied.	Het is goed om te vernemen dat reclamant het gemeentelijk beleid voor het gebied ondersteunt.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
b.	In algemene zin is de verhoging van de maximale bouwhoogte naar 45 meter ongewenst. Specifiek maakt reclamant bezwaar tegen de verhoging van de bouwhoogte naar 45 meter voor het blok Oever Zuid. Handhaving van de huidige bouwhoogte van 14 meter is gezien de ligging en de oriëntatie van het perceel en DOK 2404 aanvaardbaar en meer dan genoeg.	De hoogte tot maximaal 45 meter is -onder voorwaarden- slechts mogelijk als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden voor functiemenging op begane grondniveau. De mogelijkheid voor deze maximale bouwhoogte zal naar verwachting slechts spaarzaam worden benut. Niettemin wil de gemeente deze optie -in het licht van de opgave voor binnenstedelijke woningverdichting- niet onmogelijk maken. In combinatie met het stellen van eisen ten aanzien van een acceptabel woon- en leefklimaat (windhinder, bezonning, uitzicht) acht de gemeente deze incidentele bouwhoogte in de ontwikkeling van Rijnhaven-oost acceptabel. De regeling die ruimte biedt voor deze grotere bouwhoogte van 45 meter geldt generiek voor het gehele plangebied. Hiermee wordt voor alle partijen een gelijk speelveld gecreëerd, die uitnodigt om de woonpotentie van Rijnhaven-oost verder gestalte te geven op basis van een beloningssystematiek. In de daadwerkelijke planvorming krijgen zaken als uitzicht, bezonning en mogelijke windhinder.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

		Overigens is in het huidige bestemmingsplan al een maximumhoogte van 35 meter toegestaan onder bepaalde voorwaarden.	
c.	Stedenbouwkundig is het verstandig om de bouwhoogte aan de waterzijde te beperken tot twee of drie bouwlagen of maximaal 9 meter en de bouwhoogte verder 'landinwaarts' op te laten lopen tot 35 meter. Een gefaseerde en oplopende bouwhoogte vanaf de waterkant landinwaarts is stedenbouwkundig noodzakelijk om de relatie met het water voor het gehele plangebied te garanderen.	Het is waar dat het woonklimaat van bebouwing aan de zijde van de Energieweg verder baat (uitzicht en bezonning) kan hebben bij een lagere bouwhoogte aan de Rijnhavenzijde. Stedenbouwkundig uitgangspunt is dat er een gezonde afwisseling in bouwhoogtes gaat ontstaan, met voldoende woonkwaliteit en doorzicht voor bebouwing die wat verder van het water af ligt. De regels uit het gebiedsbeleid vragen hier dan ook aandacht voor en maken dit mogelijk. Het past echter niet in de organische gebiedsontwikkeling om exacte bouwhoogtes nader vast te leggen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
	Cruciaal voor reclamant is de verdere ontwikkeling van het plangebied "Oever-Zuid" en met name de ontwikkeling in het blok in de oksel van de Rijnhavenkade en de Nijverheidsweg. Ten aanzien van dat gebied zou volgens reclamant het volgende moeten worden bepaald:		
d.	Dat het gebied, in lijn met de gehele ontwikkeling langs de Rijnhaven, een woonbestemming krijgt.	Het gebied 'Oever-Zuid' valt niet buiten de transformatie en krijgt een bestemming die ook Wonen mogelijk maakt. Alleen wordt voor dit gebied niet gekozen voor een actieve strategie om het gebied te transformeren naar wonen, maar wordt aan de markt overgelaten hoe en wanneer ontwikkeld wordt. Uiteraard binnen de kaders van het bestemmingsplan en Gebiedsbeleid	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
e.	Dat de bouwhoogte van het "Oever Zuid" gebied beperkt blijft tot de negen meter die in het "Gebiedsbeleid" is aangegeven.	De toegestane maximale hoogte voor de aanwezige functie bedrijvigheid verandert niet in het nieuwe bestemmingsplan. Maar ook in het huidige bestemmingsplan en gebiedsbeleid is bij transformatie naar wonen de maximaal toegestane hoogte al meer dan	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

		9 meter voor dit gebied. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit voortgezet en wordt voor Oever-Zuid een zelfde bouwhoogte gehanteerd als de overige deelgebieden	
f.	Dat de te realiseren bebouwing op blok OZ op geen enkele wijze het rendement van de bij de warmtepomp installatie behorende zonnepanelen op het dak van het appartementencomplex mag beïnvloeden/beperken. De ontwikkelaar/bouwer dient dat met een bezonningsstudie de aan te tonen.	Op dit moment is er nog geen sprake van een concreet bouwplan dat ter beoordeling voorligt. De gemeente heeft in het Gebiedsbeleid waarborgen opgenomen om de belangen van omliggende percelen en bebouwing af te wegen bij concrete bouwplannen. Zo ziet artikel 4.3 sub d erop dat onder andere het aspect bezonning wordt afgewogen. Artikel 4.1 sub 10 geeft de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften op te nemen, onder andere vanwege het belang van bezonning. Op voorhand is echter geen uitspraak te doen over de uitkomst van een dergelijke belangenafweging. Dat is inherent aan de systematiek van organische gebiedsontwikkeling waarvoor is gekozen. Overigens is in het voorgaande bestemmingsplan ook al een maximale bouwhoogte van 35 meter mogelijk.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
g.	Dat de "Floor Space Index" van 1,5 uit het gebiedsbeleid gehandhaafd blijft en dat de mogelijke verhoging met 0,5 gezien de ligging recht tegenover DOK 2404 geen doorgang vindt.	De Floor Space Index kan onder voorwaarden in een aantal stappen worden verhoogd mits het gebied getransformeerd wordt naar een (overwegende) woonbestemming. Hiermee worden zittende bedrijven gestimuleerd om de transformatie in gang te zetten.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
h.	Dat het Rijnhavenplein wordt gerealiseerd en niet bebouwbaar wordt. De bebouwingsgrens zou niet verder naar het water mogen dan de huidige bebouwingsgrens en de Ground Space Index zou moeten worden verlaagd.	De gemeente heeft de wens voor een verkeersluwe Rijnhavenkade. We proberen dit te stimuleren door een directe verbinding (VI) te maken tussen Energieweg en Prinses Margrietlaan, waarmee de Rijnhavenkade ontlast kan worden van doorgaand verkeer. Alleen als deze verbinding wordt gerealiseerd, kan de verruiming van het bouwvlak aan de waterzijde worden geëffectueerd. Deze verruiming met enkele meters geldt als een 'beloning' voor de doorsnijding van het bouwvlak van deelgebied	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

		Oever-Zuid. De Ground Space Index (GSI) voor deelgebied Oever-Zuid is gesteld op 1, wat betekent dat 100% van het bouwvlak mag worden bebouwd. Daarmee wordt vrijheid geboden om tot een zo optimaal mogelijk grondplan te komen. Verlagen van de GSI zou betekenen dat hetzelfde bouwprogramma (uitgedrukt in FSI) op een kleinere 'footprint' moet worden gerealiseerd, wat tot grotere bouwhoogtes leidt.	
i.	Dat de Nijverheidsweg en Rijnhavenkade als verkeersluwe straten worden opgenomen.	Net als in het huidige bestemmingsplan en gebiedsbeleid wordt de openbare ruimte bestemd voor 'activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven'. De Nijverheidsweg en Rijnkade vallen niet onder de wegen die een stroomfunctie t.b.v. doorgaand verkeer hebben. Het is niet wenselijk om de exacte inrichting in het bestemmingsplan vast te leggen. Dit is ook niet gebruikelijk. In het bestemmingsplan worden dus geen harde garanties gegeven, maar de intentie is wel om deze straten verkeersluw te maken, afhankelijk van de transformatie (incl. ruimtelijke verbinding) van deelgebied Oever-Zuid.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
j.	Dat het toekomstige Rijnhavenplein als voetgangersgebied wordt aangegeven.	Het is de intentie om het Rijnhavenplein verkeersluw te maken, maar het is niet wenselijk om de exacte inrichting in het bestemmingsplan vast te leggen. Dit is ook niet gebruikelijk.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
6.	Green Real Estate		
a.	Reclamant geeft in algemene zin een overzicht van zijn belang in en voor het gebied Rijnhaven-Oost en de ontwikkelingen die hij binnen de deelgebieden Baronie en Baroniehaven heeft afgerond en gestart.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

b.	Reclamant geeft aan met de planontwikkeling van fase 4 te zijn gestart. Momenteel wordt onderzoek gedaan wat moet leiden tot de meest ideale branchering en invulling van fase 4. Naar verwachting is dit in Q4 2021 gereed en zal dan met de gemeente worden gedeeld.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
c.	Voor de deelgebieden De Baronie en Baroniehaven is de functie 'Transformatie' met de daaraan verbonden systematiek die hieronder aan de orde komt niet passend. De Baronie en Baroniehaven zijn immers al een ruime tijd in ontwikkeling en de grootste delen van die gebieden zijn al opgeleverd, terwijl Rijnhaven, op DOK2404 na, nog een lange transformatieperiode kent.	Voor deelgebied De Baronie geldt inderdaad dat de transformatie is afgerond. In het huidige bestemmingsplan en gebiedsbeleid is daarom gekozen voor een specifieke regeling die passend is bij de bestaande situatie in het gebied. Daarbij is overigens ook gebruik gemaakt van de hoofdfunctie Transformatie. In het voorliggende bestemmingsplan en gebiedsbeleid is deze specifieke regeling opnieuw opgenomen. In artikel 4.1.1 van de planregels is het toegestane gebruik geregeld door het mogelijk maken van een aantal activiteiten. Omdat deze regeling voldoende ruimte biedt voor de aanwezige functies en bebouwing en niet is gebleken dat vergunde activiteiten daarmee in strijd zijn, is er geen aanleiding om een andere systematiek te hanteren. Voor deelgebied Baroniehaven geldt dat een deel van het gebied is opgeleverd. Andere delen zijn echter nog in ontwikkeling. De in het voorliggende bestemmingsplan en gebiedsbeleid opgenomen regeling biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van het gebied en er wordt daarom geen aanleiding gezien deze aan te passen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
d.	In artikel 4.1.1 van het bestemmingsplan wordt omschreven welke activiteiten zijn toegestaan. Artikel 4.2.1 bepaalt vervolgens dat voor ieder begin en voor iedere wijziging van een toegestane activiteit -dat is dus voor alles behoudens het beëindigen van een activiteit - een	In artikel 4.2.1 sub a en b van de planregels is bepaald dat het beginnen van een nieuwe activiteit of het veranderen van een activiteit vergunningplichtig is. Daarmee wordt alleen een verandering van een activiteit die leidt tot een planologisch relevante wijziging vergunningplichtig gemaakt. Dat betekent dat wanneer	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels.

	omgevingsvergunning is vereist. Reclamant kan zich niet vinden in deze, naar zijn idee, omslachtige, niet werkbare procedure. Dit zou naar zijn idee betekenen dat voor elke wijziging van bijvoorbeeld het exploiteren van een winkel een vergunning is vereist. Dat is een belemmerende factor vanwege de onzekerheid, het kost tijd en het kost geld. De voorkeur zou dan ook hebben om exploitanten die vallen binnen de bestemde functie niet te toetsen middels een omgevingsvergunning, maar bij recht toe te staan.	bijvoorbeeld op een locatie de activiteit 'exploiteren van een winkel' wordt beëindigd en de activiteit 'verlenen van diensten' wordt gestart, een vergunning nodig is. Deze vergunningplicht is niet van toepassing als een winkelexplotatie wordt beëindigd en een nieuwe winkelexplotatie met een vergelijkbare planologische uitstraling wordt gestart. Om explicieter inzichtelijk te maken wanneer sprake is van een planologisch relevante wijziging is aan artikel 4.2.1 sub b toegevoegd in welke gevallen geen vergunning nodig is bij het veranderen van een activiteit.	
e.	In artikel 3.3 van het Gebiedsbeleid is bepaald dat het exploiteren van een bedrijf is toegestaan onder een aantal voorwaarden, waaronder de 'sociale belevingswaarde' van een bedrijfspand. Het is onduidelijk hoe hieraan wordt getoetst en naar mening van reclamant is deze voorwaarde te subjectief.	Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op het Gebiedsbeleid. In paragraaf 3.3 wordt het belang van de 'sociale belevingswaarde' benoemd. In de beleidsregels met betrekking tot uitstraling en beeldkwaliteit (paragraaf 4.6) wordt met de term 'sociale belevingswaarde' aandacht gevraagd voor de interactie tussen het gebouwde programma en het openbaar gebied, ongeacht de functie van het gebouw. Deze 'sociale belevingswaarde' of 'etalagefunctie' is een ruimtelijk relevant motief. De openbare ruimte ter plaatse is immers bedoeld als een sociaal aantrekkelijk verblijfsgebied. Behalve een aantrekkelijk inrichting van het openbare gebied zullen ook niet-openbare gronden en opstallen op die inrichting moeten aansluiten, anders verwordt het gebied mogelijk tot een sociaal onaantrekkelijk verblijfsgebied. Men voelt zich in het algemeen immers sociaal oncomfortabel in een door gesloten gevels omgeven openbaar gebied. Hiermee wordt dus gestuurd op het vermijden van (overwegend) blinde gevels. Er is voor gekozen om dit niet verder te	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

		concretiseren in exacte getallen (aantal vensters?), maatvoeringen (minimum aantal vierkante meters glas?) of voorbeelden, om daarmee ruimte te laten aan de initiatiefnemer om dit zelf in te vullen. Het is dan aan de initiatiefnemer om overtuigend aan te tonen dat sprake is van een zekere mate van 'sociale belevingswaarde'.	
f.	In artikel 3.4 van het Gebiedsbeleid is aangegeven dat de markt voor detailhandel onder druk staat en voorkomen moet worden dat nieuwe detailhandel gaat concurreren met bestaande detailhandelsvoorzieningen in de stad en regio. Een duidelijke onderbouwing daarop ontbreekt naar mening van reclamant. In het bestemmingsplan is ruimte voor één buurt- en gemakswinkel van maximaal 50 m ² . Fase 4 wordt het sluitstuk van de Baronie en Baroniehaven. Naar mening van reclamant zal er gedegen onderzoek en een open discussie moeten plaatsvinden over de toegestane functies in fase 4, waarbij de toekomstbestendigheid centraal moet staan. Detailhandel zal een onderdeel van dat overleg moeten kunnen zijn als de onderzoeksresultaten daarvoor aanleiding bieden.	Uit verschillende bronnen blijkt dat detailhandel al een aantal jaar met verschillende trends en ontwikkelingen te maken heeft. Een aantal belangrijke daarvan zijn: de groei in online winkelen neemt toe, het aantal verkooppunten neemt af, en de leegstand in binnensteden neemt toe. De gemeente heeft deze trends al beschreven in de detailhandelsvisie uit 2016 en ziet nu dat deze trends door de coronapandemie zijn versterkt en versneld. Deze trends en ontwikkelingen leiden ertoe dat er een overschot ontstaat in het aantal vierkante meters in winkels en het toevoegen van extra detailhandel is daarom niet wenselijk. In de detailhandelsvisie in 2016 is ervoor gekozen om het stadshart vooral te richten op recreatief winkelen en de Baronie meer op boodschappen en doelgericht winkelen. Het heeft de voorkeur van de gemeente dat het winkelaanbod van beide centra complementair aan elkaar is en dat zij niet concurreren om dezelfde consument. Sinds de coronapandemie blijkt ook dat het aantal consumenten dat recreatief gaat winkelen afneemt en dat het lokaal winkelen in boodschappen gebieden juist is toegenomen. Het stadshart staat daarom extra onder druk en ook mede daarom is extra concurrentie met naastgelegen	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

		boodschappenwinkelgebieden, als de Baronie, niet wenselijk. Het bestemmingsplan biedt veel ruimte voor verschillende functies, maar niet voor uitbreiding van het aantal m2's detailhandel. Binnen de grenzen van wat volgens het bestemmingsplan mogelijk is, kan te allen tijde met de gemeente worden gesproken.	
g.	In artikel 4.4 onder e sub 3 en sub 4 van de planregels en in paragraaf 3.4 van het Gebiedsbeleid is aangegeven dat de bestaande winkels / detailhandel zijn toegestaan. De zinsnede "bestaande (perifere, niet-volumineuze) detailhandel mag blijven bestaan" in het gebiedsbeleid, zou kunnen suggereren dat er (toch) een fixatie is op de bestaande winkels. Een duidelijkere redactie is gewenst. Het gaat niet om 'reeds bestaande detailhandel', maar om het 'reeds bestaande bruto vloeroppervlak detailhandel'.	Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op het Gebiedsbeleid. De genoemde regels zien inderdaad op het toestaan van het reeds bestaande bruto vloeroppervlak detailhandel. De voorgestelde tekst van reclamant voor artikel 3.4 sub c van het Gebiedsbeleid biedt meer duidelijkheid daarover en wordt daarom overgenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het Gebiedsbeleid.
h.	Horeca is conform artikel 3.8 van het Gebiedsbeleid toegestaan, mits er aan de randvoorwaarde wordt voldaan. Het bruto vloeroppervlak van de Horeca in de Baronie en Baroniehaven mag niet meer bedragen dan 1.000 m2. Net als aangegeven bij punt f. wenst reclamant een open overleg met de gemeente over de ideale samenstelling van functies.	Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op het Gebiedsbeleid. Een open overleg met de gemeente over de ideale samenstelling van functies is zeker mogelijk, maar dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om nu anders tegen de toegestane (m2's) functies in het bestemmingsplan en Gebiedsbeleid te kijken.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
i.	Paragraaf 4.1 van het Gebiedsbeleid geeft aan dat de begrenzing van de bestaande bouwvlakken geldt als uiterste rooilijn. Vóór deze rooilijn is bebouwing niet toegestaan. Reclamant is het niet eens met deze randvoorwaarde. Deze randvoorwaarde kan een enorme impact hebben op de	Hoewel paragraaf 4.1 van het Gebiedsbeleid wordt genoemd, en daarin bepalingen over het bouwvlak zijn opgenomen, is de begrenzing van de bouwvlakken geregeld in 4.4 sub o van de planregels. De positionering van de bouwvlakken in voorliggend bestemmingsplan is	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	stedenbouwkundige opzet en de leefbaarheid van het plein. Het risico is dat het plein als "groot en ongezellig" wordt ervaren. Green gaat graag met de gemeente en de stedenbouwkundige in gesprek om de stedenbouwkundige opzet nader in te vullen.	identiek aan de positionering in het voorgaande bestemmingsplan. Het is niet wenselijk om de pleinruimte, zoals die nu door de bouwvlakken in Baronie-Haven wordt vrijgehouden, te verkleinen. Het betreffende plein vormt een belangrijk ruimtelijk scharnierpunt op de grens van de Baronie, de Haven en de noordelijke ontwikkelgebieden. Dit plein verdient daarom enige maat. De pleinruimte zal verdere intimiteit krijgen door aanplant van bomen.	
7.	P.A.M. Theunissen Architectenburo B.V., namens [REDACTED]		
a.	De panden van reclamant aan Rijnsoever zijn wegbestemd. Het betreft het pand Hoorn 174 en het ten westen daarvan gelegen bijbehorende terrein. Reclamant kan zich hierin niet vinden en geeft aan minimaal dezelfde bestemming te willen als de panden aan weerszijden. Het wegbestemmen van de panden heeft daarnaast grote financiële gevolgen. De toekomst van de aanwezige bedrijven is weg. Zeker als om de garage heen een woonbestemming komt. Elke uitbreiding of wijziging van de garage zal stuiten op verzet van de naastgelegen bewoners. Reclamant verzoekt om de bestemming hetzelfde te maken als het naastgelegen pand / strook.	Het grootste deel van de betreffende panden en het ten westen gelegen terrein zijn aangeduid als vrijwaringszone 'venster Oude Rijn'. Deze panden zijn niet wegbestemd. Wanneer sprake is van een functiewijziging, bijvoorbeeld naar een woongebied, dan dient rekening te worden gehouden met deze vrijwaringszone door de gronden onbebouwd te laten. Dit is echter een facultatieve voorwaarde, geen verplichting. Aan het realiseren van de vrijwaringszone is wel de 'beloning' gekoppeld dat de FSI in het deelgebied Rijnsoever met 0,5 mag worden verhoogd. Het gebruiken van deze beloning in combinatie met een integrale ontwikkeling/samenwerking in de gehele zone Rijnsoever kan daarom lonend zijn. Indien geen sprake is van een transformatie dan geldt deze (facultatieve) voorwaarde niet. De aanwezige bedrijven kunnen dan hun bedrijfsvoering blijven uitoefenen. Overigens is de vrijwaringszone 'venster Oude Rijn' ook in het huidige gebiedsbeleid al als een facultatieve voorwaarde voor transformatie opgenomen. Er is dus geen sprake van een	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

		nieuwe situatie in voorliggend bestemmingsplan en gebiedsbeleid. Indien op de omliggende percelen woningbouw wordt ontwikkeld, dient voor deze ontwikkeling rekening te worden gehouden met de aanwezige bedrijven. Hiervoor zijn waarborgen opgenomen in het bestemmingsplan. Bij een eventuele wijziging of uitbreiding van de garage zal in dat geval inderdaad rekening moeten worden gehouden met naastgelegen bewoners. In het huidige en voorliggende bestemmingsplan zijn nu echter ook al emissienormen opgenomen waaraan moet worden voldaan. En ook in het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om de naastgelegen percelen te transformeren naar woningbouw. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie in voorliggend bestemmingsplan en gebiedsbeleid.	
b.	Reclamant wil niet nogmaals grond afstaan om de verkeersdrukte van de weg te kunnen waarborgen. Dat is al eerder gebeurd en leidt nog steeds tot last.	Het bestemmingsplan regelt de mogelijke invulling van gronden door functies en activiteiten toe te staan. In het bestemmingsplan is niets geregeld over het eigendom van reclamant.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
c.	De hallen aan de overkant van de Foreestlaan-Noord (in de oksel van de Van Foreestlaan en Hoorn aan de zijde van de Avifauna) worden omklemd door woningen en ook dit zal in de toekomst leiden tot problemen met bewoners en beperkingen in de uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden. Het is niet logisch om een garage- en bedrijfsbestemming te handhaven en daaromheen woningen te bestemmen. Reclamant staat ervoor open om deze bestemming ook om te zetten in een woonbestemming.	De betreffende hallen maken geen onderdeel uit van het plangebied Rijnhaven-Oost. Indien een aanpassing van de bestemming van de betreffende gronden / hallen (stedenbouwkundig) gewenst is, zou dit via een apart ruimtelijk traject moeten worden geregeld. Ook omdat het opnemen van de mogelijkheid om te wonen op deze locatie mogelijk kan conflicteren met de ten oosten gelegen bedrijfsvoering van de Avifauna en hiernaar verder onderzoek nodig zal zijn.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

d.	Reclamant wil graag op korte termijn een gesprek over de voorgenomen plannen.	Met reclamant is/wordt een overleg ingepland, maar dit staat los van de behandeling van de zienswijze en het voorliggende bestemmingsplantraject.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
8.	CMS Derks Star Busmann N.V., namens ██████████ Mengvoeders B.V. en Beheermaatschappij ██████████ B.V.		
	Reclamant is eigenaar van percelen in het plangebied. Op grond van het huidige bestemmingsplan is het reclamant toegestaan zijn bedrijf uit te oefenen. Reclamant is sinds jaar en dag op deze locatie gevestigd en is ook gebonden aan deze locatie, mede vanwege de specifieke ligging aan het water. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de functie van de locatie van reclamant gewijzigd naar Wonen. Reclamant kan zich daarin niet vinden.		
	<u>Wegbestemmen bestaand legaal gebruik</u>		
a.	Uitgangspunt is dat bestaand legaal gebruik vanuit oogpunt van rechtszekerheid dienovereenkomstig wordt bestemd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte, maar moet de betrokken belangen afwegen. Reclamant is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen. Verwezen wordt naar een gedeelte in de plantoelichting t.a.v. bestaande bedrijven in relatie tot geur (paragraaf 5.11.2).	Zoals in de inleiding van deze nota van beantwoording ook is benoemd, is het van groot belang voor het ontwikkelen van deelgebied Havenfront en het mogelijk maken van woningbouw in een groot deel van het resterende plangebied, dat de gemeente op korte termijn over het perceel van reclamant kan beschikken. De volkshuisvestelijke belangen prevaleren daarom boven de belangen van die van reclamant. Daarom tracht de gemeente om met reclamant (minnelijke) overeenstemming te bereiken over de aankoop van de benodigde gronden met opstallen. Daartoe heeft zij reeds een volledige schadeloosstelling aangeboden en parallel daaraan wordt de zoektocht naar een alternatieve locatie voor reclamant voortgezet. De	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

		gemeente stelt alles in het werk om voor reclamant een passende oplossing te vinden. In het uiterste geval dat het minnelijke traject niet leidt tot overeenstemming zal de gemeente overgaan tot onteigening. Daarnaast wordt in de hierop volgende zienswijzebeantwoording ingegaan op de specifieke belangen die reclamant heeft benoemd in zijn zienswijze.	
b.	Verder geeft reclamant aan dat het wegbestemmen van bestaand legaal planologisch gebruik niet tot de mogelijkheden behoort als niet aannemelijk is dat de beoogde bestemming binnen de planperiode van 10 jaar wordt verwezenlijkt. Relevant is dat volgens het Besluit ruimtelijke ordening overgangsrecht moet worden opgenomen, wat ook is gedaan in voorliggend bestemmingsplan. Hieruit volgt dat reclamant zijn bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, ook voor tien jaar of langer.	Opgemerkt wordt dat sprake is van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op grond van de Crisis- en herstelwet. De planperiode voor dit bestemmingsplan bedraagt 20 jaar. Hoewel reclamant zijn bedrijfsactiviteiten kan voortzetten onder het overgangsrecht, is dit geen wenselijke situatie gezien de beoogde herontwikkeling van o.a. de percelen van reclamant naar woningbouw en de daarbij behorende planning. De gemeente is voornemens om binnen vijf jaar een aanvang te maken met de (bouw)werkzaamheden. De inzet van de gemeente is er daarom op gericht om de gronden van reclamant op kortst mogelijke termijn te verwerven. De gemeente voert daarvoor een tweesporenbeleid. Dit houdt in dat naast het minnelijke overleg (dat reeds enige tijd loopt) ook alvast de voorbereidingen voor de administratieve onteigeningsprocedure worden getroffen. De gemeente dient immers tijdig over de benodigde gronden te kunnen beschikken om de beoogde herontwikkeling te doen slagen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
c.	Opgemerkt wordt dat woningbouw op de beoogde locaties rondom de inrichting van reclamant niet mogelijk is zolang deze zijn bedrijfsactiviteiten voortzet. De bedrijfsactiviteiten veroorzaken namelijk geuremissie. Hieraan is in voorliggend	In het ontwerpbestemmingsplan is ervan uitgegaan dat het gebied binnen afzienbare tijd, inclusief de gronden van ████████, ontwikkeld wordt tot woningbouw en er dus geen sprake meer is van emissies. Zoals in de zienswijze wordt aangegeven is het echter aannemelijk	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

	bestemmingsplan en Gebiedsbeleid geen enkele aandacht besteed.	dat het bedrijf na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, nog – op grond van het overgangsrecht- aanwezig zal zijn en gedurende die periode de bedrijfsactiviteiten moet kunnen voortzetten. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast in die zin dat bepaald wordt dat (nieuwe) woningen binnen de invloedssfeer van het bedrijf niet in gebruik mogen worden genomen totdat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.	
d.	Uit artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) volgt dat het in beginsel niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening om een bestemming op te nemen die niet binnen 10 jaar wordt verwezenlijkt. Gelet op hiervoor genoemde punten is reclamant van mening dat het bestemmingsplan en gebiedsbeleid in strijd zijn met de Wro.	Zoals hiervoor al genoemd, is de inzet van de gemeente erop gericht om de percelen en opstallen van reclamant op een minnelijke manier en op kortst mogelijke termijn te verwerven. Daarvoor voert de gemeente zoals hierboven vermeld een tweesporenbeleid, gericht op het tijdig kunnen beschikken over de voor de herontwikkeling benodigde gronden. De bestemming c.q. functie dient derhalve op korte termijn conform de planning te worden verwezenlijkt.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
	<u>Alternatieve locaties en compensatie</u>		
e.	Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat bij de bepaling van het gewicht dat moet worden toegekend aan gevestigde rechten en belangen, een rol speelt of het bedrijf binnen de planperiode kan worden verplaatst dan wel of een toereikende financiële tegemoetkoming kan worden verstrekt. Verwezen wordt naar uitspraak ECLI:NL:RVS:2008:BC5753, r.o. 2.6.2, d.d. 5 maart 2008.	Bij de beantwoording van de volgende punten wordt hierop ingegaan.	
f.	In geval van reclamant is niet aannemelijk dat de bedrijfsvoering binnen de planperiode kan worden verplaatst naar een (beschikbare) alternatieve locatie. Gronden die bestemd zijn voor de	De gemeente heeft niet de plicht om een alternatieve locatie aan te bieden. Wel is de gemeente met ██████ in overleg over een andere locatie, maar heeft daarnaast ook de voorbereidingen voor het	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	benodigde milieucategorie en met beschikbaarheid van laad- en losmogelijkheden via water zijn schaars. Er zijn binnen de gemeente geen alternatieve locaties aangewezen of beschikbaar. Een genoemde mogelijkheid op Rijnpark moet nog worden onderzocht en, indien deze geschikt is, verworven. De alternatieve locaties is dus onzeker, terwijl er wel andere locaties in Alphen aan den Rijn zijn waar woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden.	onteigeningstraject gestart. Ook voor een eventuele onteigening is een alternatieve locatie niet noodzakelijk. De schadeloosstelling kan immers ook gebaseerd worden op liquidatie (van de onderneming) dan wel een fictieve alternatieve locatie. Mocht geen alternatieve locatie kunnen worden gevonden dan staat dit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Rijnhaven-Oost is de laatste grote binnenstedelijke woningbouwlocatie. Zonder deze ontwikkeling ontstaat er al vanaf 2025 een tekort aan woningbouwplannen om te voorzien in de woningbehoefte. De aanwezigheid van Van der Bijl behelst niet alleen de onmogelijkheid van de realisatie van woningbouw op de locatie van [REDACTED], maar belet ook de realisatie van ca 1.200 woningen. Eventuele andere binnenstedelijke locaties voor woningbouw zullen nooit dit aantal woningen kunnen omvatten. Daarnaast zijn andere binnenstedelijke locaties überhaupt, naast Rijnhaven-Oost hard nodig om invulling te geven aan de woningbehoefte.	
g.	Reclamant is sinds jaar en dag gevestigd aan het water. Voor de bedrijfsvoering is het cruciaal om aan het water gevestigd te blijven. Dit is ook specifiek vermeld in de omgevingsvergunning van de 23 februari 2018. Reclamant verzoekt de raad daarom om de stelling dat het bedrijf niet watergebonden is te verwijderen uit voorliggend bestemmingsplan en Gebiedsbeleid en dit in de belangenafweging te betrekken.	Voor het bestemmingsplan is van belang of er sprake is van 'watergebonden bedrijventerrein', zie ook de beantwoording op punt i van deze zienswijze. In het ontwerpbestemmingsplan staat: "hoewel het in het plangebied aanwezige mengvoederbedrijf al jaren geen watergebonden activiteiten heeft, wordt dit bedrijf toch als watergebonden beschouwd." Deze formulering zal enigszins worden aangepast en als volgt komen te luiden: "hoewel het in het plangebied aanwezige mengvoederbedrijf al jaren geen watergebonden activiteiten heeft, wordt de bedrijfslocatie vanwege de ligging aan de kade toch als watergebonden beschouwd."	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan.

		Naar idee van de gemeente is dit een correcte weergave van de situatie.	
h.	Verder stelt artikel 6.12, lid 4 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland een compensatie-eis bij de transformatie van watergebonden bedrijventerreinen of bedrijventerreinen met een milieucategorie 3 en een oppervlakte van meer dan 1 hectare of bedrijventerreinen met milieucategorie 4 of hoger. Het gaat hierbij niet alleen om compensatie in hectares, maar ook om de planologische ruimte voor de benodigde milieucategorie. Bestaande bedrijven in deze categorieën moeten hun bedrijf namelijk kunnen voortzetten.	De compensatie-eis van de provincie is erop gericht om voldoende bedrijventerreinen beschikbaar te houden. Daarom moet bij transformatie van watergebonden bedrijventerreinen of bedrijventerreinen met een milieucategorie 3 en een oppervlakte van meer dan 1 hectare of bedrijventerreinen met milieucategorie 4 of hoger worden gecompenseerd. De provinciale regeling ziet dus op het algemene belang om voldoende bedrijventerreinen beschikbaar te houden, maar is niet specifiek bedoeld om bestaande bedrijven de mogelijkheid te bieden om hun bedrijf te kunnen voortzetten.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
i.	In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de verplaatsing van het mengvoederbedrijf en de zand- en grindhandel (beide watergebonden) in totaal 0,77 hectare betreft. Verder wordt gesteld dat de watergebonden bedrijvigheid in Alphen aan den Rijn is toegenomen met 1,9 hectare door bestaande locaties beter te benutten. Er wordt echter niet aangegeven waar deze watergebonden bedrijvigheid mogelijk is. Uit de door de gemeente aan reclamant aangedragen alternatieven blijkt niet dat er een (ruim) aanbod is dat voor reclamant geschikt (milieucategorie en watergebonden) is om de bedrijfsvoering voort te zetten. Naar mening van reclamant is het niet aannemelijk dat er voldoende compensatie voor watergebonden bedrijvigheid heeft plaatsgevonden. En dat er sprake zou zijn van reële compensatie voor reclamant. Het bestemmingsplan en gebiedsbeleid zijn daarom naar mening van reclamant in strijd met artikel	Zoals in paragraaf 2.2.2 van de Toelichting bij het bestemmingsplan is genoemd, heeft de gemeente ingezet op het beter benutten van bestaande locaties, waardoor er een toename is van ruimte voor watergebonden bedrijvigheid binnen de gemeente. In het kader van de transformatieopgave van Rijnhaven-Oost zijn namelijk maatregelen getroffen die de toegankelijkheid van de haven hebben verbeterd en er toe hebben geleid dat er meer watergebonden bedrijvigheid/locaties zijn ontwikkeld. Conform de provinciale omgevingsverordening is daarmee gecompenseerd voor de watergebonden bedrijven (0,77 ha) door het beter benutten van bestaande locaties aan het water (1,9 ha) in Alphen aan den Rijn. Zowel voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan als ten behoeve van deze zienswijzebehandeling is deze compensatie besproken met de provincie en door hen goedgekeurd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	6.12, lid 4 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.	Daarnaast is, zoals onder het voorgaande punt h. ook is benoemd, de compensatieregeling niet bedoeld om te voorzien in compensatie voor individuele bedrijven.	
j.	Ook als zou blijken dat in totaal voldoende ruimte beschikbaar zou zijn in Alphen aan den Rijn dan maakt dit nog niet dat hiermee kan worden voorzien in een alternatieve locatie waar de gehele bedrijfsvoering van reclamant adequaat kan worden voortgezet. Hierbij moet worden betrokken dat in 2018 een omgevingsvergunning is verleend voor de uitbreiding van de activiteiten van reclamant welke ook op de alternatieve locatie planologisch mogelijk moet worden gemaakt, rekening houdend met voldoende afstand tot milieugevoelige functies.	Voor een antwoord op dit onderdeel wordt verwezen naar het antwoord op onderdeel f. van deze zienswijze.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
k.	Zoals uit de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2021:290, d.d. 12 februari 2021) blijkt, dient bij de compensatieregeling uit artikel 6.12 van de Omgevingsverordening een behoefteraming plaats te vinden van de vraag naar compensatiegebieden. Dat een bepaald gebied is aangewezen als transformatiegebied doet niet af aan het feit dat het bestuursorgaan inzichtelijk moet maken dat na transformatie van het gebied nog voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven.	De door reclamant aangehaalde uitspraak heeft betrekking op een situatie waarin wordt afgeweken van de provinciale compensatieregeling. De betreffende gemeente heeft afgezien van compensatie onder de motivering dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. In voorliggend bestemmingsplan is niet afgeweken van de compensatie-eis, maar wordt gecompenseerd, zodat de voorwaarde dat na transformatie nog voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven niet van toepassing is. Overigens heeft het bestemmingsplan een speciale status op grond van de Crisis-en herstelwet en kan daarom gebruik worden gemaakt van artikel 6.35 van de Omgevingsverordening. Dit artikel biedt de mogelijkheid	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

		om af te wijken van regels uit de Omgevingsverordening, mits dit niet leidt tot onevenredige afbreuk aan provinciale belangen. Zoals is betoogd bij diverse onderdelen van deze zienswijze, is geen sprake van strijd met provinciale regels. Mocht de motivering op onderdelen toch niet geheel in lijn zijn met artikel 6.12 van de Omgevingsverordening dan is nog altijd geen sprake van afbreuk aan provinciale belangen en kan gebruik worden gemaakt van artikel 6.35 Omgevingsverordening. Dit blijkt mede uit het feit dat de provincie Zuid-Holland zelf heeft ingestemd met de motivering t.a.v. artikel 6.12 Omgevingsverordening in het bestemmingsplan.	
I.	Verder volgt uit de onder i. genoemde uitspraak dat niet alleen naar kwantitatieve, maar ook naar kwalitatieve compensatie moet worden gekeken. Nu aan voorliggend bestemmingsplan geen rapport ten grondslag ligt dat deze behoefteering maakt, is het bestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid en gebrekkig gemotiveerd. Niet inzichtelijk is gemaakt op welke wijze (kwalitatief) zal worden voorzien in (voldoende) compensatie voor het bedrijventerrein dat in dit bestemmingsplan zal worden wegbestemd.	Zoals onder het voorgaande punt k. uiteengezet is, is een behoefteering niet nodig, nu voldaan wordt aan de provinciale compensatieregels. Daarnaast is de transformatie van Rijnhaven-Oost een proces dat al jaren geleden is ingezet en waarmee zowel in gemeentelijke als provinciale behoefteeringen rekening wordt gehouden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een volgende stap in deze transformatie gezet, met name door het wegnemen van de hindercontouren van een tweetal bedrijven die de daadwerkelijke ontwikkeling van woningbouw belemmeren. De ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn getoetst aan de compensatieregels die de provincie daarvoor heeft opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De motivering m.b.t. compensatie is ook beoordeeld door de provincie en deze heeft aangegeven dat voldaan is aan de compensatie-eis. Er is daarmee voldaan aan de provinciale doelstelling om voldoende bedrijventerrein te behouden.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan.

		Daarnaast is de gemeente zelf bezig met het opstellen van een bedrijventerreinenstrategie waarin voor de toekomst wordt ingezet op extra ruimte voor bedrijfskavels, zowel door bestaande terreinen beter te benutten als door het zoeken naar nieuwe terreinen. Hiermee wordt ook voor de toekomst gewerkt naar het beschikbaar houden van voldoende aanbod aan bedrijventerrein. Overigens wordt, naast de in het bestemmingsplan genoemde te compenseren m2's, ook nog extra bedrijventerreinareaal toegevoegd op Hoogwaard en Rijnpark. Paragraaf 2.2.2 van de Toelichting, waarin de motivatie t.a.v. compensatie is beschreven, zal op dit punt nog worden aangevuld en geactualiseerd.	
m.	Verder wordt in de Toelichting van het bestemmingsplan genoemd dat er een mengvoederbedrijf in het gebied is gevestigd waarmee reeds afspraken zijn gemaakt over compensatie op bedrijventerrein Hoogwaard. Dit is onjuist. Hiermee wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat een oplossing is gevonden voor de verplaatsing van de activiteiten waardoor de keuze voor wegbestemmen kon worden gemaakt. Dit is echter niet het geval, net als dat een alternatieve locatie voor reclamant ontbreekt. Om die reden is het dan ook niet aannemelijk dat de (beoogde) bestemming Wonen binnen de planperiode van tien jaar zal kunnen worden verwezenlijkt. Het bestemmingsplan is daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Er zijn geen afspraken gemaakt met [REDACTED] over de compensatie, maar wel met de Provincie Zuid-Holland over hoe de compensatie moet worden gezien. Voor de transformatie moeten m2's bedrijventerrein worden gecompenseerd. Dat is beleidsmatig gebeurd door o.a. een deel van de extra ruimte op Hoogwaard voor de compensatie in te zetten. Zoals onder punt l. is aangegeven wordt daarbovenop nog extra bedrijventerreinareaal toegevoegd op Hoogwaard en Rijnpark.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
	<u>Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland</u>		
n.	Voorliggend bestemmingsplan gaat voorbij aan de in september 2020 door de provincie Zuid-Holland	De transformatie van Rijnhaven-Oost is een proces dat al jaren geleden is ingezet. Met het voorliggende	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van

	vastgesteld Bedrijventerreinenstrategie. Deze strategie heeft in hoofdzaak de volgende beleidslijnen: 1. Evenwicht in vraag en aanbod 2. Beter benutten en functioneren van bedrijventerreinen 3. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst Benadrukt wordt dat het aanbod aan bedrijventerreinen op peil moet blijven. Reclamant is van mening dat, zoals hij in voorgaande punten al heeft aangegeven, hiervan geen sprake is. Het wegbestemmen van het bestaande bedrijventerrein Rijnhaven-Oost gaat in tegen deze provinciale doelstelling.	bestemmingsplan wordt daarin een volgende stap gezet, met name door het wegnemen van de hindercontouren van een tweetal bedrijven die de daadwerkelijke ontwikkeling van woningbouw belemmeren. De ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn getoetst aan de compensatieregels die de provincie daarvoor heeft opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De motivering hiervoor is ook beoordeeld door de provincie en deze heeft hiermee ingestemd. Er is daarmee voldaan aan de provinciale doelstelling om voldoende bedrijventerrein te behouden. Daarnaast is de gemeente zelf bezig met het opstellen van een bedrijventerreinenstrategie waarin voor de toekomst wordt ingezet op het zoeken van nieuwe ruimte voor bedrijfskavels, zowel door terreinen beter te benutten als door het vinden van nieuwe terreinen. Hiermee wordt ook voor de toekomst gewerkt naar het beschikbaar houden van voldoende aanbod aan bedrijventerrein. Overigens wordt, naast de te compenseren m2's, ook nog extra bedrijventerreinareaal toegevoegd op Hoogewaard en Rijnpark.	het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
o.	Verder geeft de provincie aan duurzaamheid van groot belang te vinden. Hierbij moet ook aandacht worden besteed aan mobiliteit en bereikbaarheid van bedrijven. Nader onderzoek zou daarom nodig zijn voordat bestaande bedrijven als die van reclamant worden wegbestemd. Een verplaatsing naar een locatie die verder van bestaande verkeersaders is verwijderd, zorgt voor meer verkeersbewegingen van vrachtwagens. Met het wegbestemmen van bedrijven dient ook met deze	In voorliggend bestemmingsplan hoeft enkel te worden aangetoond dat de daarin beoogde ontwikkeling planologisch haalbaar is. De planologische haalbaarheid van een nieuwe locatie voor een te verplaatsen bedrijf maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en dient, indien dat nodig is, in een apart ruimtelijk traject te worden beoordeeld.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	mogelijke milieueffecten rekening te worden gehouden.		
	<u>Hoofdlijnenstrategie Bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019</u>		
p.	Op 19 december 2019 is door het dagelijks bestuur van Holland Rijnland de Hoofdlijnenstrategie Bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019 aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Op pagina 8 van de Hoofdlijnenstrategie wordt aangegeven dat de actuele vraag naar bedrijfslocaties 30-40 hectare is tegenover 27,3 hectare aanbod ervan. Opgemerkt wordt dat de vraag in de praktijk nog hoger ligt door toenemende vervangingsvraag als gevolg van transformatie. In de raming die door Stec is gedaan, is nog geen rekening gehouden met compensatie van mogelijke hogere milieucategorie locaties die op termijn zullen transformeren naar woningbouw. Hiervoor zijn in Rijnstreek vooralsnog geen kavels aanwezig (pagina 9). Aangezien ook uit dit document blijkt dat de ruimte voor bedrijvigheid (met een hogere milieucategorie) schaars is, is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat er compensatie is voor de bedrijvigheid die wordt wegbestemd in dit bestemmingsplan.	Zoals onder punt k. en l. van deze zienswijze is toegelicht, wordt gecompenseerd conform de provinciale omgevingsverordening en wordt de toelichting bij het bestemmingsplan aangevuld en geactualiseerd voor het onderdeel 'compensatie'.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
	<u>Omgevingsbeleid Zuid-Holland: Programma Ruimte</u>		
q.	In het Programma Ruimte heeft de provincie Zuid-Holland de Omgevingsvisie op bepaalde onderdelen nader uitgewerkt. In paragraaf 2.4 wordt de door Stec Groep onderzochte kwantitatieve uitbreidingsvraag voor de periode 2016 t/m 2025, 2030 en 2035 genoemd. De uitbreidingsvraag voor	Verwezen wordt naar de voorgaande antwoorden waarin is toegelicht dat voldaan is aan de provinciale compensatieregels en daarmee aan de provinciale doelstelling om voldoende bedrijventerrein te behouden.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	Holland Rijnland varieert in de periode 2016 – 2035 van 60 tot 208 hectare. De vervangingsvraag is hierin nog niet meegenomen. Ook uit dit document blijkt naar mening van reclamant dat de vraag naar bedrijventerreinen in de regio hoog is. De keuzes om bedrijventerreinen weg te bestemmen verdraagt zich daarom niet met dit provinciale beleid.		
	<u>Rapport behoefteraming bedrijventerreinen Stec (2017)</u>		
r.	Uit het rapport behoefteraming bedrijventerreinen van Stec (2017) blijkt dat vooral kwalitatief behoefte is aan uitbreiding van bedrijventerreinen, ook als kwantitatief voldoende ruimte voor bedrijven beschikbaar is. De in het bestemmingsplan genoemde extra 1,9 hectare watergebonden bedrijventerrein zegt niet zoveel, nu niet specifiek is aangegeven of de activiteiten van Van der Bijl daarbinnen passen. In dit kader wordt specifiek verwezen naar pagina 5 van het rapport. Verder wordt verwezen naar pagina 24 van het rapport waar is genoemd dat het de verwachting is dat het watergebonden percentage de komende jaren toeneemt, mede vanwege de trend onder bedrijven om steeds meer aan- en afvoer van goederen via water te doen. Op basis hiervan schatten we in dat de watergebonden vraag circa 25% van de totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen betreft. Genoemd wordt dat het voor geheel Zuid-Holland op een totale uitbreidingsvraag van ca. 170-180 hectare neerkomt in de periode 2016-2030.	Zoals onder punt h. is aangegeven is voor het compensatievraagstuk niet relevant of een individueel bedrijf zijn activiteiten kan voortzetten. Daarnaast is er, zoals onder punt i. is aangegeven, voldaan aan de provinciale compensatieregels. Het is daarom voor de motivering in dit bestemmingsplan niet relevant welke behoefte bestaat aan watergebonden bedrijventerrein in de provincie.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
	<u>Toereikende financiële tegemoetkoming</u>		

s.	Niet aannemelijk is dat een toereikende tegemoetkoming kan worden verstrekt. Er is geen alternatieve locatie beschikbaar voor reclamant waar hij zijn bedrijfsvoering op normale wijze kan voortzetten. Dit brengt mee dat, behalve een ontneming van eigendommen, ook sprake zal zijn van een ontneming van onderneming en inkomen voor reclamant. In de tot nu toe gedane voorstellen van de gemeente voor financiële tegemoetkoming wordt een veel te lage tegemoetkoming geboden, die geenszins in de buurt komt van het daadwerkelijke financiële nadeel dat reclamant zal leiden van de bestemmingsplanwijziging.	Dit onderdeel van de zienswijze ziet niet op de bestemmingsplanprocedure en daarvoor is dan ook in de onderhavige procedure geen plaats. Dergelijke zienswijzen kunnen aan de orde worden gebracht in de (administratieve) onteigeningsprocedure.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
	Conclusie		
t.	Reclamant verzoekt de zienswijze bij de verdere besluitvorming te betrekken en om het Bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021 en Gebiedsbeleid Rijnhaven-Oost 2021 niet in de huidige vorm vast te stellen.	Met uitzondering van het onder punt c. genoemde ziet de gemeente geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen of niet vast te stellen naar aanleiding van deze zienswijze.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
9.	Steevast Beheermaatschappij B.V.		
	Reclamant is de eigenaar van de gronden die in het bestemmingsplan en Gebiedsbeleid zijn aangeduid als deelgebied 'Harmonie', ook bekend als de voormalige 'Wolters Kluwer-locatie'. Reclamant kan zich op een aantal punten niet vinden met het voorliggende bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.	
a.	In het bestemmingsplan is aangegeven dat meer woningen worden mogelijk gemaakt, namelijk maximaal 2.000 in plaats van de eerder toegestane maximaal 1.120. Reclamant geeft aan dat met de minimale 668 woningen voor Havenfront en reeds gerealiseerde dan wel reeds vergunde	Zoals reclamant ook opmerkt is het maximaal aantal toegestane woningen in Rijnhaven-Oost met voorliggend bestemmingsplan aanzienlijk verhoogd. Volgens het huidige bestemmingsplan mogen maximaal 720 woningen worden gebouwd. Onder voorwaarden kon dit aantal naar maximaal 1.120 woningen worden verhoogd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	ontwikkelingen in Baroniehaven, Dok 2404 en Harmonie de teller op 2.105 woningen staat. Het is reclamant niet duidelijk van welke aantallen voor deelgebied De Harmonie wordt uitgegaan. Volgens het gemeentelijke overzicht 'Voortgang woningbouwprojecten' uit juni 2021 betreft het 310 woningen voor de periode tot en met 2028. Gezien diverse factoren is er echter een financiële noodzaak tot het ontwikkelen van beduidend meer woningen. Ook als sprake is van dubbeltelling dan is reclamant van mening 2.000 woningen op (korte) termijn onvoldoende zal zijn en er een nieuwe herziening van het bestemmingsplan nodig zal zijn om het aantal woningen te verhogen, met het bijbehorende risico op bezwaar en beroep.	Met het verhogen naar maximaal 2.000 woningen in het nieuwe bestemmingsplan ontstaan, ook voor reclamant, meer bouw mogelijkheden in het gebied. Het maximaal aantal van 2.000 woningen is een reële inschatting op basis van bekende plannen en de omvang van het plangebied. Voor de komende jaren biedt dit aantal voldoende mogelijkheid om te ontwikkelen in het plangebied. De planologische haalbaarheid voor dit aantal woningen is ook aangetoond met dit bestemmingsplan. Behalve het minimale aantal woningen voor het deelgebied Havenfront zijn geen specifieke aantallen toegekend aan deelgebieden. Overigens is niet duidelijk hoe reclamant tot 2.105 woningen komt in zijn berekening.	
b.	Uit de regels blijkt dat het aantal woningen buiten Havenfront maximaal 1.303 bedraagt en er zodoende voor Havenfront in ieder geval 697 woningen beschikbaar zijn. Dat betekent dat de overige initiatiefnemers in Rijnhaven-Oost moeten strijden voor de resterende 2/3^e van de woningen in het plangebied. Reclamant is van mening dat de initiatiefnemers van Havenfront beduidend meer rechten hebben dan de overige initiatiefnemers.	De gemeente heeft zich ten doel gesteld het plangebied Havenfront actief te ontwikkelen om op die manier een forse bijdrage te leveren om het woningtekort in Alphen aan den Rijn te verkleinen. Daarbij wordt ingezet op het ontwikkelen van een aanzienlijk deel betaalbare woningen en het verplaatsen van hindergevend bedrijven, die ook de ontwikkeling van woningen in andere delen van Rijnhaven-Oost belemmeren. Omdat dit een verliesgevend ontwikkeling is, heeft de gemeente een subsidie ontvangen uit de Woningbouwimpulsgelden. Een van de vereisten voor deze subsidie is dat een substantieel aantal (betaalbare) woningen wordt gebouwd. Daarom is het minimaal aantal woningen voor het project Havenfront vastgelegd in het bestemmingsplan. Verder was ook in het vigerende bestemmingsplan het aantal woningen gemaximeerd waardoor reclamant afhankelijk was van	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

		de snelheid van andere ontwikkelingen. Zoals onder a. benoemd, is het aantal woningen dat in het nieuwe bestemmingsplan mag worden gerealiseerd juist groter.	
c.	Uit de alinea 'Kostenverhaal' uit hoofdstuk 8 van de Toelichting blijkt dat in geval van faciliterend grondbeleid de door de gemeente gemaakte en te maken kosten worden verhaald op de ontwikkelende partijen. Nu op de locatie Havenfront sprake is van actief grondbeleid vraagt reclamant zich af hoe het kostenverhaal voor dit gebied geregeld is. Wordt Havenfront als vergunningplichtige (her)ontwikkeling gezien en dragen de initiatiefnemers - naast hun bijdrage in de directe kosten - zodoende bij aan de gebiedsgerichte investeringen voor heel Rijnhaven Oost?	Op grond van de wettelijke kostenverhaalsplicht geldt dat de verhaalbare kosten volgens de wettelijke regels worden omgeslagen over de eigendommen binnen het exploitatiegebied waar aangewezen bouwplannen worden gerealiseerd. Het deelgebied Havenfront hoort daar ook bij. Deze wettelijke plicht is uitgewerkt in artikel 12 sub a van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 8 van de toelichting bij het bestemmingsplan is ook op dit onderwerp ingegaan. Zo is toegelicht dat zowel de directe als de gebiedsgerichte kosten worden verhaald op de ontwikkelende partijen en is toegelicht welke kosten zoal onder de directe en gebiedsgerichte kosten vallen. Dit alles betekent dat ook aan het deelgebied Havenfront een toerekening plaatsvindt van de gebiedsgerichte kosten en dat de initiatiefnemers van deelgebied Havenfront op eveneens bijdragen aan de gebiedsgerichte kosten.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
d.	Met o.a. de herziening van het bestemmingsplan voor Havenfront en de specifieke onderzoeken voor deze locatie en de subsidieaanvraag Havenfront worden specifieke kosten gemaakt waar andere initiatieven niet van profiteren. Zijn deze kosten op te vatten als 'directe kosten' van de ontwikkeling, zodat deze kosten specifiek voor rekening van initiatiefnemers van Havenfront komen?	De kosten voor het opstellen van de subsidieaanvraag zijn geen verhaalbare kosten in de zin van de Wro, en daarom ook geen directe kosten zoals bedoeld in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Deze kosten komen ten laste van de deelgebiedsexploitatie Havenfront. Overeenkomstig het bepaalde in het Gebiedsbeleid komen de locatiespecifieke onderzoekskosten voor het deelgebied Havenfront, ten laste van de initiatiefnemers van het deelgebied Havenfront.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

e.	In paragraaf 5.3 van de Toelichting is een kaartje opgenomen met de toekomstige verkeersstructuur. Behalve de verbinding tussen de Van Nesstraat – Nijverheidsweg – Van Foreestlaan (ruimtelijke verbinding I) is daarin ook een verbinding opgenomen tussen de Prinses Margrietlaan en ruimtelijke verbinding I. Deze laatste kan naar mening van reclamant niet worden opgenomen in het bestemmingsplan, omdat deze weg is gelegen op privaat grondgebied. Dat de gemeente met de toekomstige eigenaar van Prinses Margrietlaan 3 overeenstemming heeft over het verwijderen van de ontsluiting op de Stuyvesantlaan, kan reclamant niet verplichten om deze ontsluiting te realiseren. Daarnaast beperkt deze ontsluiting, indien deze formeel wordt vastgelegd de bebouwingsmogelijkheden voor reclamant, omdat dan niet meer tot de erfgrans kan worden bebouwd. De ingetekende weg tussen de Prinses Margrietlaan en ruimtelijke verbinding I dient daarom te worden verwijderd uit het bestemmingsplan, in ieder geval voor zover gelegen op grond van reclamant.	Het betreft een verbinding die niet in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen. Er geldt dus geen juridische verplichting voor reclamant om deze ontsluiting aan te leggen. Het kaartje in de Toelichting heeft geen juridische status. De betreffende verbinding wordt daarom naar aanleiding van het verzoek van reclamant verwijderd uit het kaartje in de Toelichting.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan.
f.	In paragraaf 6.1.5 van Toelichting is nog de oude datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet genoemd.	De verwachte datum van inwerkingtreding zal worden aangepast.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan.
g.	In artikel 6.3.1 van de Toelichting is genoemd dat de watergang langs de Van Foreestlaan en Prinses Margrietlaan over de gehele lengte een breedte van	De in de Toelichting van het bestemmingsplan opgenomen uitwerking van de watercompensatie is	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de

	6,0 meter dient te krijgen. Vanaf de duiker tussen Prinses Margrietlaan 3 en 5 tot aan de erfgrens ter hoogte van het Heempad aan de Van Foreestlaan is deze watergang voor minimaal de helft van de huidige breedte dan wel de volledige breedte op grondeigendom van reclamant gesitueerd. Reclamant is informeel door de gemeente geïnformeerd over de compensatie-uitdaging op deze locatie. Maar op welke manier deze moet plaatsvinden en of reclamant hiermee in kan stemmen is niet besproken en daar is geen overeenstemming over. Vergroting van het oppervlaktewater zal immers leiden tot beperking van de bouwmogelijkheden van reclamant. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt, zal de gemeente op een alternatieve locatie het oppervlaktewater moeten vergroten. Een alternatieve locatie is de uitbreiding van de waterberging op de hoek Stuyvesantlaan – Prinses Margrietlaan, die op gemeentegrond ligt en waar geen bouwmogelijkheden worden beperkt. Reclamant stelt dat het ontwerp-BP op dit punt aangepast moet worden. Ten eerste dient de in artikel 6.3.1. van de Toelichting behorende bij het ontwerp-BP genoemde vergroting van de watergang op het grondeigendom van Steevast langs de Van Foreestlaan en de Prinses Margrietlaan verwijderd te worden. Daarnaast wenst reclamant dat opgenomen wordt dat het oppervlaktewater ‘in overleg met en na overeenstemming met de betreffende grondeigena(a)r(en) op een nader te bepalen locatie en wijze zal worden vergroot’.	inderdaad nog niet besproken. Het bestemmingsplan zal worden aangepast conform voorstel van reclamant.	Toelichting van het bestemmingsplan.
--	---	---	---

h.	In artikel 4.4 sub e is genoemd dat de bestaande (perifere) winkels zijn toegestaan in het plangebied. Pas uit het Gebiedsbeleid blijkt dat het hier gaat om niet-volumineuze detailhandel. Het artikel zou daarom moeten worden gewijzigd in: 'De bestaande (perifere) niet-volumineuze winkels zijn toegestaan'	De door reclamant voorgestelde redactie geeft meer duidelijkheid over de bedoelde soort winkel en wordt daarom overgenomen in artikel 4.4 sub e van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de Regels van het bestemmingsplan.
i.	In het Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï wordt voor zowel de Harmonie als de Baronie aangegeven dat de maximale geluidbelasting van de Prinses Margrietlaan 61 dB bedraagt en dat daarom een hogere waarde moet worden vastgesteld. Het is reclamant onduidelijk waarom in tabel 2 van het akoestisch onderzoek en in artikel 4.4 sub ag van de planregels voor Harmonie een hogere waarde wordt genoemd van (slechts) 55 dB, terwijl deze voor Baronie wel de genoemde 61 dB bedraagt. Reclamant is van mening dat ook voor Harmonie de hogere geluidbelasting van 61 dB moet (kunnen) gelden.	Bij de rekenresultaten en beoordeling in artikel 4.1 is per weg alleen de hoogst berekende geluidsbelasting opgegeven die op één van de deelgebieden binnen Rijnhaven-Oost kan optreden. Dit geluidsniveau is genoemd om te bepalen of er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de maximaal te verlenen hogere waarde. Daarna zijn de deelgebieden genoemd waarom de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. In de tabel aan het einde van de paragraaf zijn alle vast te stellen hogere waarden per weg opgenomen. Hieruit blijkt dat voor de 'Harmonie' inderdaad een ander waarde geldt dan voor de 'Baronie'. In bijlage 5 van het 'Akoestisch onderzoek wegverkeer' is tabel 2 visueel per weg in een figuur weergegeven met de ligging van de weg en de berekende geluidsbelasting op elk deelgebied. Hieruit blijkt dat de Prinses Margrietlaan dichterbij de 'Baronie' is gelegen dan op de 'Harmonie' waardoor er een andere geluidsbelasting is berekend.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
j.	Opgemerkt wordt dat op 4 mei 2021 door de gemeente gelegenheid wordt geboden om te reageren op de belangrijkste voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan, maar dat de reactie niet meer meegenomen kan worden in het bestemmingsplan, ondanks dat het	In het kader van de participatie heeft de gemeente de gelegenheid geboden om te reageren op de belangrijkste voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan. Dit heeft een drietal reacties opgeleverd en enkele verzoeken om een toelichting op de voorgenomen regeling. Omdat de ingediende reacties geen aanleiding	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	ontwerpbestemmingsplan pas eind juni ter inzage is gelegd. Op de tijdig en inhoudelijk gestelde vragen wordt door de gemeente geen reactie gegeven, maar verwezen naar het ter inzage gelegde bestemmingsplan en gebiedsbeleid. Naar mening van reclamant is sprake van eenzijdige communicatie en niet van participatie.	hebben gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan en gebiedsbeleid, zijn geen wijzigingen doorgevoerd. Tegelijk met de terinzagelegging van de ontwerpstukken is aan reclamant een brief gestuurd met de beantwoording van zijn reactie. Voor enkele vragen is inderdaad verwezen naar de ter inzage gelegde stukken, omdat reclamant vragen had over de invulling van de specifieke regeling en deze op dat moment openbaar was gemaakt. Gezien de hoeveelheid en aard van de ingediende reacties is de gemeente van mening dat een voor dit plan voldoende participatietraject is doorlopen.	
10.	Steevast Beheermaatschappij B.V.	Deze zienswijze is specifiek gericht op het ontwerpgebiedsbeleid Rijnhaven-Oost 2021.	
	Reclamant is de eigenaar van de gronden die in het bestemmingsplan en Gebiedsbeleid zijn aangeduid als deelgebied 'Harmonie', ook bekend als de voormalige 'Wolters Kluwer-locatie'. Reclamant kan zich op een aantal punten niet vinden met het voorliggende Gebiedsbeleid.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.	
a.	In het gebiedsbeleid is aangegeven dat meer woningen worden mogelijk gemaakt, namelijk maximaal 2.000 in plaats van de eerder toegestane maximaal 1.120. Reclamant geeft aan dat met de minimale 668 woningen voor Havenfront en reeds gerealiseerde dan wel reeds vergunde ontwikkelingen in Baronehaven, Dok 2404 en Harmonie de teller op 2.105 woningen staat. Het is reclamant niet duidelijk van welke aantallen voor deelgebied De Harmonie wordt uitgegaan. Volgens het gemeentelijke overzicht 'Voortgang woningbouwprojecten' uit juni 2021 betreft het 310 woningen voor de periode tot en met 2028. Gezien	Verwezen wordt naar de beantwoording onder zienswijze 9 a. De gemeente deelt de mening van reclamant niet dat de voorgenomen regeling haaks staat op de doelstelling 'zoveel mogelijk verlagen van de druk op de woningmarkt en tekorten inlopen', nu in het voorliggende plan het maximaal aantal woningen wordt verhoogd naar 2.000.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	diverse factoren is er echter een financiële noodzaak tot het ontwikkelen van beduidend meer woningen. Ook als sprake is van dubbeltelling dan is reclamant van mening 2.000 woningen op (korte) termijn onvoldoende zal zijn en er een nieuwe herziening van het gebiedsbeleid en bestemmingsplan nodig zal zijn om het aantal woningen te verhogen, met het bijbehorende risico op bezwaar en beroep. Mogelijk zullen woningbouwinitiatieven in Rijnhaven-Oost daardoor geen doorgang kunnen vinden, wat haaks staat op het 'zoveel mogelijk verlagen van de druk op de woningmarkt en tekorten inlopen', zoals beschreven in het Woonakkoord van het Marktplatform Alphen aan den Rijn.		
b.	In artikel 3.2 sub f van het ontwerpgebiedsbeleid wordt het percentage woningen in de categorie sociale huur en de categorie middeldure huur of koop voorgeschreven. Conform op dat moment geldend beleid bedragen deze percentages respectievelijk 25% en 10%. Reclamant is van mening dat de verplicht te realiseren sociale woningen naast 'huur' eveneens ingevuld moeten kunnen worden met 'koop'. Reclamant noemt een aantal redenen waarom sociale koop gunstiger is voor bewoners dan sociale huur. Verder verwijst reclamant naar de doelgroepenverordening van de gemeente en de daarin opgenomen definities voor sociale koopwoningen. Reclamant is van mening dat de herdefiniëring van de definitie voor de sociale woning en middeldure woning - te weten met uitbreiding van de sociale koopwoning tot 200.000 euro en het oprekken van de maximale vrij op naam	In het voorliggende bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij het gemeentelijke woonbeleid en de doelgroepenverordening. Voor de regeling t.a.v. de te realiseren categorieën woningen is daarom een dynamische verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke woonbeleid. In de meest actuele versie van het Woonbeleid, de Woonvisie 2021-2025, zijn de grenzen van verschillende categorieën aangepast. In het gebiedsbeleid zal dan ook hiernaar worden verwezen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	prijs van de middeldure koopwoningen tot 250.000 euro - leidt tot een vergroting van het aanbod aan betaalbare woningen en het behouden van jonge mensen en kleine huishoudens in Alphen aan den Rijn.		
c.	In artikel 3.4 sub d van het Gebiedsbeleid wordt de volumineuze detailhandel behandeld. De maximale oppervlakte van 14.930 m2 wordt hier genoemd. Reclamant zou graag een uitsplitsing ontvangen van de aanwezige volumineuze detailhandelsvestigingen en de daarbij behorende oppervlakte, om te verifiëren of zijn onroerend goed aan de Van Foreestlaan 2 voor de juiste oppervlakte is meegenomen.	Voor de 14.930 m2 volumineuze detailhandel is uitgegaan van een oppervlakte van 3.842 m2 voor de Karwei bouwmarkt aan de Van Foreestlaan 2.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanvullende toelichting in deze Nota van beantwoording.
d.	In artikel 4.1 sub f sub 1 van het Gebiedsbeleid wordt onder andere de FSI van deelgebied Harmonie benoemd. Ook is de FSI van Harmonie weergegeven op kaart 15. Reclamant is van mening dat de FSI van haar locatie de 'Harmonie' dient te worden aangepast naar 2,5 (voorafgaand aan eventuele beloningen). Dit is op twee manieren te onderbouwen: - De FSI zou in de basis 0,5 hoger zijn dan in het voorgaande gebiedsbeleid, aangezien het realiseren van sociale woningen, wat in het voorgaande gebiedsbeleid beloond werd, nu een verplichting is geworden. Volgens artikel 4.1 sub f onder 1 van het ontwerpgebiedsbeleid is de FSI van locatie de Harmonie 1,5 en daarmee gelijk aan het vigerende gebiedsbeleid (1e Herziening	Het voorliggende gebiedsbeleid stelt dat de FSI voor deelgebied Harmonie in de basis 1,5 is, net als voor de meeste andere deelgebieden. Daarbij wordt uitgegaan van het bestaande gebruik waarbij er geen transformatie naar woningbouw plaats vindt. Dit is conform het vigerende gebiedsbeleid. Dit beleid stelt verder, dat -in geval van transformatie- de FSI met 0,5 punt verhoogd kan als er een minimaal aandeel sociale en middeldure woningbouw wordt gerealiseerd. Deze beleidsmatige wens is in het vigerende beleid nog vrijblijvend, het is aan de initiatiefnemer om deze 'beloning' wel of niet te verzilveren. De wens voor realisatie van dit specifieke woningbouwsegment is nu in het nu voorliggende plan verworpen tot een dwingende voorwaarde (als wordt overgegaan tot transformatie). Dit is lijn met het	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	Gebiedsbeleid Rijnhaven Oost, vastgesteld 05-06-2019). Volgens het ontwerpgebiedsbeleid bedraagt de FSI voor (onder andere) de Harmonie maximaal 2,0 'indien er sprake is van transformatie'. Dit is volgens Steevast onjuist. Deze FSI-beloning in geval van transformatie die nu in voorliggend ontwerpgebiedsbeleid is opgenomen is nieuw ten opzichte van het vigerende gebiedsbeleid. Gezien bovengenoemde automatische verhoging van de FSI met 0,5 (uit hoofde van de verplichte realisatie van sociale- en middeldure woningen), dient de FSI van de Harmonie in de basis reeds 2,0 te zijn. Deze FSI van 2,0 voor locatie de Harmonie is ook opgenomen op (i) de als bijlage 1 bij het ontwerpgebiedsbeleid opgenomen gebiedsbeleidskaart. Met aanvullend de verhoging van de FSI met 0,5 in geval van transformatie, resulterend in een FSI (in geval van transformatie) ter grootte van 2,5. Met andere woorden, de automatische verhoging van de FSI uit hoofde van de verplichte realisatie van sociale en middeldure woningen enerzijds en de FSI-beloning in geval van transformatie anderzijds zijn twee aparte FSI-verhogingen en mogen niet in elkaar opgaan. - Daarnaast verwijst reclamant naar het verlies aan ontwikkelruimte. Een vergelijking wordt gemaakt met deelgebied Baroniëhaven, waarvoor een hogere FSI	algemene gemeentelijke woningbouwbeleid. De optionele beloning van 0,5 wordt -in geval van transformatie- in het nieuwe nu voorliggende beleid daarom standaard toegekend. Dit leidt dus tot een 'standaard' FSI van maximaal 2,0, zoals in de gebiedsbeleidskaart aangegeven. Daarbovenop kan de FSI in deelgebied de Harmonie verhoogd worden naar FSI 2,5 door het realiseren van de (verplichte) ruimtelijke verbinding I. Met het nemen van substantiële maatregelen in het kader van klimaatadaptatie en biodiversiteit kan de FSI zelfs nog verder worden verhoogd. De standaard FSI voor deelgebied Baronië-Haven is inderdaad 0,5 FSI punt hoger dan bij het deelgebied de Harmonie. Bij de definiëring van dit relatief kleine bouwvlak is ten tijde van de opstelling van het CHW plan al voorgesorteerd op het creëren van onder andere pleinruimtes. Deze pleinruimtes zijn uit het bouwvlak gehouden, waardoor de maximale FSI over een relatief kleiner oppervlak berekend wordt. Dit kost ontwikkelruimte. Dit is gecompenseerd door in aanvang een iets grotere FSI toe te kennen voor deelgebied Baronië-Haven. Het bouwvlak voor deelgebied Harmonie is indertijd juist erg ruim getrokken, veel ruimer dan het bouwvlak zoals bepaald in het bestemmingsplan Rijnhaven dat van toepassing was voordat de eerste versie van het omgevingsplan werd vastgesteld.. Dit betekent een forse toename van ontwikkelruimte. In de claim van verlies van ontwikkelruimte herkent de gemeente zich dan ook niet.	
--	---	--	--

	geldt, vanwege verlies aan ontwikkelruimte. Een uitgebreide motivering van het verlies aan ontwikkelruimte is opgenomen in de originele zienswijze. Concluderend stelt reclamant: ook al zou enkel en alleen bovengenoemd verlies aan ontwikkelruimte langs de Prinses Margrietlaan in ogenschouw worden genomen (1.125 m²), is reclamant van mening dat dit verlies aan ontwikkelruimte op gelijke wijze gecompenseerd dient te worden als de verleende compensatie voor verlies aan ontwikkelruimte op locatie Baronie-Haven. Meer concreet, door aan locatie de Harmonie dezelfde FSI toe te wijzen als de FSI van locatie Baronie-Haven, te weten een FSI ter grootte van 2.5 (voor beloningen).	De verplichte verbinding is van gebiedsoverstijgende waarde in het leggen van een langzaam verkeersverbinding tussen de Zeeheldenbuurt en Rijnhaven-Oost. Maar ook voor het interne functioneren van het deelgebied zelf is deze niet te bebouwen ruimte essentieel. Een intensief-stedelijke bebouwingsdichtheid heeft immers ook een zeker aandeel aan openbare ruimte nodig, noodzakelijk om adressen binnen het plangebied te kunnen ontsluiten. De veronderstelde achterstelling aan niet te bebouwen ruimte ten opzichte met deelgebied Baronie Haven gaat niet op, aangezien beide deelgebieden qua omvang verschillend zijn. Het bouwvlak in deelgebied Harmonie is ca. 3 keer zo groot als in deelgebied Baronie Haven en heeft daardoor ook een groter oppervlak niet te bebouwen ruimte. De hoeveelheid niet te bebouwen ruimte als gevolg van de verplichte verbindingen staat voor beide deelgebieden in redelijk gelijke verhouding tot de omvang van het bouwvlak. Overigens is er ten aanzien van de bouwvlakken en de verplichte verbinding niks gewijzigd ten opzichte van het vigerende gebiedsbeleid. Er is voor deelgebied de Harmonie dan ook geen sprake van verandering van de potentiële ontwikkelpotentie.	
e.	In artikel 4.1 sub j en k van het ontwerpgebiedsbeleid wordt de beloning besproken die geldt in geval van het realiseren van plintprogramma anders dan wonen, in die zin dat deze meters niet meegerekend worden in de FSI. Aangezien de toelichting ook vrijwel gelijk is, vraagt reclamant zich af wat (exact) het verschil is tussen artikel 4.1 sub j en artikel 4.1 sub k.	Abusievelijk zijn twee artikelen met bijna dezelfde strekking en formulering opgenomen in het Gebiedsbeleid. Artikel 4.1 sub k, het minst uitgebreide artikel van beide, is daarom geschrapt.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het gebiedsbeleid.

f.	In het vigerende gebiedsbeleid Chw Gebiedsbeleid Rijnhaven Oost (vastgesteld op 5 juni 2019) is in artikel 4.1 onder k opgenomen dat (de oppervlakte van) gebouwd parkeerprogramma en volledig verdiepte kelderverdiepingen niet wordt meegerekend in de bepaling van de FSI. Voor zover reclamant heeft kunnen constateren is dit artikel niet (meer) in het voorliggende ontwerpgebiedsbeleid opgenomen. Indien de oppervlakte aan gebouwd parkeren wél meegerekend dient te worden in de bepaling van de FSI heeft dit enorme negatieve consequenties voor de bebouwingsmogelijkheden en alle financiële implicaties van dien. Reclamant kan niet akkoord gaan met deze verslechterde uitgangspositie en stelt dat (de inhoud van) artikel 4.1 onder k van het vigerende gebiedsbeleid (weer) toegevoegd dient te worden aan het ontwerpgebiedsbeleid.	Bepaling 4.1 sub k. van het huidige Gebiedsbeleid, “Gebouwd parkeerprogramma en volledig verdiepte kelderverdiepingen worden niet meegerekend in de bepaling van de FSI.” is abusievelijk niet meegenomen in het Gebiedsbeleid. Deze bepaling is weer toegevoegd aan het Gebiedsbeleid.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het gebiedsbeleid.
g.	In artikel 4.1 sub m van het ontwerpgebiedsbeleid wordt onder punt 10 verwezen naar maatwerkvoorschriften (artikel 6). Dit dient artikel 7 te zijn, artikel 6 van de Regels behorende bij het ontwerp-BP behelst de emissienormen.	Dit is een juiste constatering. De verwijzing in artikel 4.1 sub m. wordt gewijzigd in ‘artikel 7’.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het gebiedsbeleid.
h.	In het vigerende gebiedsbeleid Chw Gebiedsbeleid Rijnhaven Oost (vastgesteld op 5 juni 2019) is in artikel 13 onder b het volgende opgenomen: ‘voor de deelgebieden Harmonie en Baronie is de korting op norm III (binnen redelijke fietsafstand) van toepassing. Dit geldt niet voor parkeren voor woningen’. Voor zover reclamant heeft kunnen constateren is deze verlaging van de parkeernorm met 0,1 parkeerplaats niet (meer) in het voorliggende ontwerpgebiedsbeleid (onder	In het vigerende Gebiedsbeleid werd verwezen naar de geldende nota parkeernormen en waren aanvullend een aantal specifieke regels opgenomen. Inmiddels zijn in september 2020 nieuwe parkeernormen vastgesteld. Met deze actuele parkeernormen is er geen noodzaak meer voor aparte regels in het Gebiedsbeleid. Daarom wordt alleen nog naar de Nota Parkeernormen verwezen als toetsingskader voor het in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. In de meest recente versie van de Nota Parkeernormen is de genoemde korting ook	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

	artikel 4.13) opgenomen. Reclamant kan zich derhalve niet vinden in deze verslechterde uitgangspositie en stelt dat korting op de norm III zoals opgenomen in artikel 13 onder b van het vigerende gebiedsbeleid (weer) toegevoegd dient te worden aan het ontwerpgebiedsbeleid.	opgenomen voor de deelgebieden Harmonie en Baronie, zie figuur 1a onder III sub a van de Nota Parkeernormen 2020. Er is dus geen noodzaak voor een aparte regeling in het Gebiedsbeleid.	
i.	In het vigerende gebiedsbeleid Chw Gebiedsbeleid Rijnhaven Oost (vastgesteld op 5 juni 2019) is in artikel 13 onder h opgenomen dat voor elke deelauto 4 parkeerplaatsen minder kunnen worden gerealiseerd en wordt een plaats gereserveerd voor een elektrische auto. In het voorliggende gebiedsbeleid is een koppeling gemaakt naar de geldende gemeentelijke parkeernormen, waarin een andere, voor reclamant minder gunstige, norm geldt bij toepassen van deelauto's. Reclamant kan zich derhalve niet vinden in deze verslechterde uitgangspositie en stelt dat de korting op de parkeernorm in geval van de inzet van een deelauto zoals opgenomen in artikel 13 onder h van het vigerende gebiedsbeleid gehandhaafd dient te blijven in het ontwerpgebiedsbeleid.	In het geldende gebiedsbeleid is een aantal aanvullende bepalingen opgenomen ten opzichte van de toen geldende nota parkeernormen, vooruitlopend op nieuw parkeerbeleid dat in ontwikkeling was. Inmiddels is de nieuwe nota Parkeernormen vastgesteld. Deze nota Parkeernormen is van toepassing op de gehele gemeente. Het is daarom logisch om ook het Gebiedsbeleid op dit onderdeel te actualiseren en voor Rijnhaven-Oost te verwijzen naar het meest actuele parkeerbeleid. De daarin opgenomen regels t.a.v. deelauto's zijn namelijk vastgesteld beleid en er is geen aanleiding om daarvan af te wijken voor Rijnhaven-Oost.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
j.	In paragraaf 5.3 van het Gebiedsbeleid wordt de systematiek van het kostenverhaal behandeld. Nu op de locatie Havenfront sprake is van actief grondbeleid vraagt reclamant zich af hoe het kostenverhaal voor dit gebied geregeld is. Wordt Havenfront als vergunningplichtige (her)ontwikkeling gezien en dragen de initiatiefnemers - naast hun bijdrage in de directe kosten - zodoende bij aan de gebiedsgerichte investeringen voor heel Rijnhaven Oost?	Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 9 sub c.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.

k.	Met o.a. de herziening van het bestemmingsplan voor Havenfront en de specifieke onderzoeken voor deze locatie en de subsidieaanvraag Havenfront worden specifieke kosten gemaakt waar andere initiatieven niet van profiteren. Zijn deze kosten op te vatten als 'directe kosten' van de ontwikkeling, zodat deze kosten specifiek voor rekening van initiatiefnemers van Havenfront komen?	Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 9 sub d.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.
l.	Opgemerkt wordt dat op 4 mei 2021 door de gemeente gelegenheid wordt geboden om te reageren op de belangrijkste voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan, maar dat de reactie niet meer meegenomen kan worden in het bestemmingsplan, ondanks dat het ontwerpbestemmingsplan pas eind juni ter inzage is gelegd. Op de tijdig en inhoudelijk gestelde vragen wordt door de gemeente geen reactie gegeven, maar verwezen naar het ter inzage gelegde bestemmingsplan en gebiedsbeleid. Naar mening van reclamant is sprake van eenzijdige communicatie en niet van participatie.	Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 9 sub j.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of gebiedsbeleid.