

Nota van Uitgangspunten Rhijnvreugd

Versie en datum: Concept, 26 juni 2019



Afbeelding: Luchtfoto van Rhijnvreugd met in rood gearceerd de plangebieden

1. Aanleiding voor Nota van Uitgangspunten

1.1. Omschrijving initiatief

In mei 2018 heeft de gemeenteraad positief besloten om grond en 6 woningen van het Rijksvastgoedbedrijf te verwerven aan de Rhijnvreugd (RV18.0028). De doelstelling van de verwerving is het aanjagen en onderzoeken van de haalbaarheid van de integrale herontwikkeling van de Rhijnvreugd-locatie. In de afgelopen periode is met de twee grondeigenaren van de naastgelegen percelen - Vink Bouw en Verhagen- de ruimtelijke, programmatische en financiële kaders voor de ontwikkeling verkend. Het resultaat is vervat in dit document.

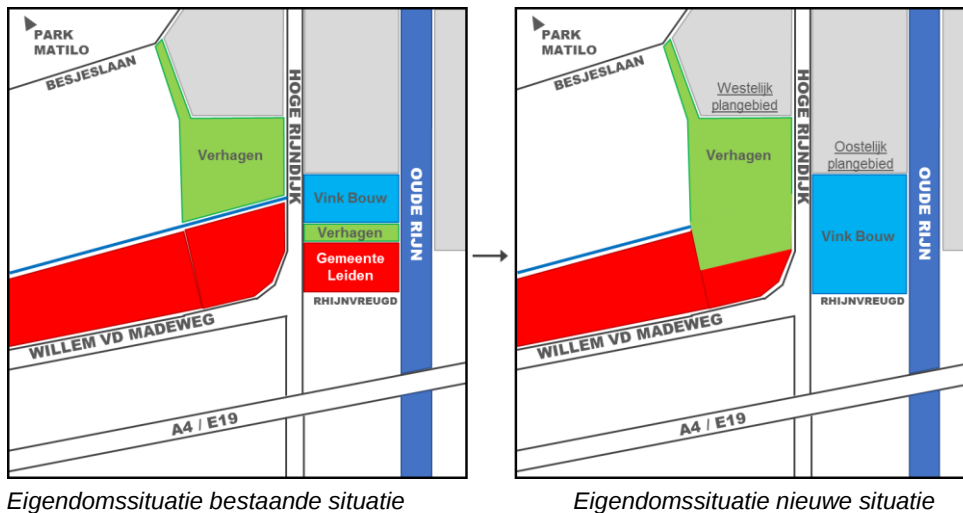
Momenteel zijn de percelen een verzameling gedateerde bedrijfspanden en, na de realisatie van de tunnelbak A4, slecht onderhouden percelen. Een verbeterslag van het beoogde plangebied is wenselijk, zowel ruimtelijk als functioneel; de huidige situatie geeft een rommelig beeld en de huidige bedrijfsfuncties zijn toe aan een verbeterslag. Met de beoogde ontwikkeling wordt de toegang tot Leiden die de Hoge Rijndijk vormt, getransformeerd van een ongestructureerd gegroeide bedrijfslocatie tot een aantrekkelijke toegang van de stad met een mengeling van bedrijven en wonen.

Het integraal plan gaat uit van de herontwikkeling van 3 percelen ten oosten van de Hoge Rijndijk door Vink Bouw tot één samenhangende woningbouwontwikkeling. Het betreft de realisatie van momenteel circa 40 tot 60 woningen, waarvan minimaal 30% in het sociale segment (in het huidige voorlopige plan zijn 23 sociale huurwoningen voorzien, circa 50% van het totaal), en renovatie van de 6 woningen aan de Rhijnvreugd. Hiertoe worden de bestaande bedrijfsfuncties herontwikkeld tot woningen.

Om deze integrale woningbouwontwikkeling mogelijk te maken wordt het perceel van Verhagen waar momenteel haar showroom is gevestigd, ten oosten van de Hoge Rijndijk, geruild met de gemeente voor een perceel ten westen van de Hoge Rijndijk, ten zuiden van de hoofdlocatie van Verhagen. Verhagen realiseert op dit plot haar uitbreiding ('*westelijk plangebied: bedrijfslocatie Verhagen*'). Momenteel is dit plot een niet onderhouden stuk restgroen.

De gemeente Leiden verkoopt de grond en 6 woningen aan de Rhijnvreugd en het bemachtigde perceel van Verhagen aan Vink Bouw. Vink Bouw realiseert op het totaalplot een samenhangende woningbouwontwikkeling ('*oostelijk plangebied: woningbouwlocatie*').

Schematisch ziet dat er als volgt uit:



1.2. Globale omschrijving afwijking van het bestemmingsplan

De herontwikkeling past niet binnen de bestemmingen van de vigerende bestemmingsplannen 'Leiden Oost' en 'A4/Cronesteyn'. Onder andere de huidige (bedrijfs)bestemmingen moeten worden gewijzigd en bouwvlakken en bouwhoogtes moeten worden aangepast. Dit kan met een nieuw (postzegel)bestemmingsplan.

1.3. Beknopte omschrijving huidige gebruik

De gronden worden momenteel voor verscheidene doelen gebruikt. De woningen aan de Rhijnvreugd worden momenteel tijdelijk bewoond. De bedrijfslocatie van Verhagen dient als showroom en dependance van de hoofdlocatie aan de westzijde van de Hoge Rijndijk. Het voormalige aannemersbedrijf is momenteel niet in gebruik met het oog op herontwikkeling van het terrein. De westzijde van het plangebied is in gebruik als groenperceel.

1.4. Eigendomssituatie locatie initiatief

De woningen aan de Rhijnvreugd en de plot voor de uitbreiding van Verhagen zijn in eigendom van de gemeente Leiden. Het bedrijfspand van het voormalige aannemersbedrijf is aangekocht door Vink Bouw en het bedrijfspand van Verhagen is in eigendom van Verhagen.

1.5. Gesloten overeenkomsten

Februari 2018: Portaal en de gemeente hebben een intentieovereenkomst gesloten om de mogelijkheden voor tenminste 15 sociale huurwoningen te onderzoeken.

Mei 2018: Positief besluit gemeenteraad (RV18.0028); verwerving grond en opstellen locatie Rhijnvreugd door gemeente t.b.v. integrale ontwikkeling locatie voor rekening en risico van marktpartijen.

2. Bestaande regionale en gemeentelijke kaders

2.1. Algemene regionale of gemeentelijke beleidskaders en beleidsdoelstellingen

Beleidsakkoord 2018-2022 ‘Samen maken we de stad’

In het Beleidsakkoord stelt het college dat Leiden de komende jaren voor een aantal grote ruimtelijke uitdagingen staat. Om voor woningzoekenden een betaalbare stad te blijven, zijn 8.500 extra woningen en 2.700 studentenwoningen nodig. Sociale huurwoningen en middeldure koopwoningen hebben prioriteit. Deze ontwikkeling speelt hierop in door in ieder geval te voorzien in 30% sociale huurwoningen.

Regionale Omgevingsvisie 2040 en verstedelijkingsopgave

In de Omgevingsvisie 2040 wordt integraal en over de gemeentegrenzen heen een koers uitgezet naar een duurzame, leefbare en bereikbare regio, in samenhang met de kracht en kwaliteiten van de regio in de kernen en het landschap.

De gemeente Leiden staat voor een enorme verstedelijkingsopgave. Uit de WBR 2016 (Woningbehoefteraming 2016) blijkt dat de regio waar Leiden in valt, te kampen krijgt met een totale vraag naar circa 30.000 woningen. De verwachting is dat in de gemeente Leiden nog voor ca. 1/3 van die vraag een ruimtelijke oplossing gezocht moet worden.

In de regionale Omgevingsvisie Hart van Holland is de kernboodschap dat het in het Leids metropolitane gebied het goed leven en werken is. Het is de ambitie om dit in de nabije en verdere toekomst waar mogelijk te versterken. Een van de opgaven daarbij is het woningaanbod kwalitatief en kwantitatief te laten meegroeien met de vraag. Voldoende nieuwe (starters) woningen ontwikkelen om een deel van de jongeren die hier studeren na hun studie aan de regio te binden, met respect voor landschappelijke kwaliteiten en behoud van een leefbare stad.

Nota Wonen 2020

De herontwikkeling zet conform de Nota Wonen in op een betere balans tussen vraag en aanbod, waarbij de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving versterkt en verduurzaamd wordt.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Oost, geheel onherroepelijk in werking, geeft voor het plangebied een Bedrijfs-, Woon- en Verkeersbestemming.

Het bestemmingsplan A4/Cronesteyn, geheel onherroepelijk in werking, geeft voor het plangebied een Verkeersbestemming.

2.2. Visie op de buurt

Het plangebied ligt in een wijk met een kleinstedelijk karakter. De bebouwing langs de Hoge Rijndijk is een organisch gegroeid bebouwingslint langs de Oude Rijn. Door kleinschalige vooroorlogse ontwikkelingen is een mengeling ontstaan van wonen en bedrijven, variërend in grootte. Het kleinschalige stedelijk karakter houdt in dat de bebouwing bestaat uit aaneengebouwde woningen en bedrijven tot 3 bouwlagen of 2 bouwlagen hoog, waarbij enkele accenten mogelijk zijn.

Een verbeterslag van het beoogde plangebied is wenselijk, zowel ruimtelijk als functioneel; de huidige situatie geeft een rommelig beeld en de huidige bedrijfsfuncties zijn toe aan een verbeterslag. De wijziging van bedrijven naar wonen maakt het mogelijk om het bebouwingslint af te ronden en een goed woonklimaat te realiseren.

2.3. Specifieke achtergrond met betrekking tot dit project

De huidige verkeerskundige situatie kent op dit moment veel veiligheids- en afwikkelingsproblemen als gevolg van historische keuzes die hier niet positief aan hebben bijgedragen. Aanpassing van de verkeerskundige situatie is randvoorwaardelijk aan de ontwikkeling van Rhijnvreugd.

Medio juli 2019 stelt de gemeenteraad de Kadernota 2019 vast. Hierin is een financiële reservering opgenomen ten behoeve van de benodigde verkeerskundige aanpassingen om het project Rhijnvreugd mogelijk te maken, maar slechts ten dele zijn toe te schrijven aan het project. De financiële middelen zijn nodig voor het realiseren van een veilige ontsluiting en aanpassingen aan het kruispunt Hoge Rijndijk-Van der Madeweg.

3. De 1^e participatieronde

Bij de start van het proces van dit initiatief heeft het college samen met Vink Bouw en Verhagen het initiatief voorgelegd aan omwonenden en andere belanghebbenden.

Het participatiemoment heeft plaatsgevonden in juli 2018. Circa 30-40 belangstellenden hebben de inloopavond bijgewoond. In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de avond in goede sfeer verliep en de plannen worden gewaardeerd. Men is positief over de aanheling van de lintbebouwing bij Rhijnvreugd, de meer representatieve uitstraling van het bedrijfspand Verhagen en de vermindering van de verrommelde uitstraling losse percelen en een grotere samenhangende woningontwikkeling. De huidige situatie wordt niet hoog gewaardeerd. Er bestaat in de buurt behoefte aan een hogere omgevingskwaliteit.

Een wens van omwonenden is om een voetpad aan de westelijke zijde van het plangebied te realiseren richting Zoeterwoude. Hierdoor hoeft men het kruispunt met de Van der Madeweg niet over te steken om de bushalte aan de Hoge Rijndijk in Zoeterwoude te bereiken.

Een andere wens was om een openbare loopstrook (jaagpad) langs de Oude Rijn te realiseren in het oostelijk deel van het plangebied. Enkele aanwezigen hebben echter juist hun zorgen geuit over een jaagpad langs de Oude Rijn. Van oorsprong was op deze locatie geen jaagpad aanwezig.

Er werden met name zorgen geuit over mogelijke planschade bij de bouwwerkzaamheden, de verkeersontsluiting en parkeren, en in verband met privacy de aansluiting en scheidingen van het plan met belendende percelen.

Met een bewonersbrief worden de omwonenden geïnformeerd over de resultaten van de bewonersavond.

4. De randvoorwaarden

4.1. Programma

Oostelijk plangebied: woningbouwlocatie:

Het woonprogramma moet zijn afgestemd op de lokale behoefte. Gelet op de wenselijkheid van een lokaal divers woningaanbod is op deze ontwikkellocatie een programma met een mix tussen (sociale) huurappartementen en grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment voorzien, waarbij in ieder geval 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Op basis van de huidige verkenningen en het schetsontwerp kunnen er circa 46 woningen worden gerealiseerd, inclusief de bestaande woningen aan de Rhijnvreugd. Uitgangspunt is dat hiervan minimaal 15 woningen, ofwel minimaal 30%, van het totale programma in het sociale segment wordt gerealiseerd. De ambitie op basis van het huidige schetsontwerp voorziet in de realisatie van 23 sociale huurwoningen, oftewel 50% van het totaal. De 6 bestaande eengezinswoningen aan de Rhijnvreugd worden gerenoveerd

Westelijk plangebied: bedrijfslocatie Verhagen

Naast het woonprogramma voorziet het plan in een uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw van

Verhagen met een voetprint ter grootte van circa 1.500 m² bvo. Deze uitbreiding wordt gerealiseerd ten zuiden van de huidige bedrijfslocatie.

4.2. Stedenbouwkundige inpassing

De volgende hoofduitgangspunten zijn geformuleerd ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing.

Oostelijk plangebied: woningbouwlocatie:

- *Afronding bebouwingslint:* Het bebouwingslint wordt afgerond, dat betekent aanhelen van bebouwing en afronden van het bebouwingslint met een alzijdige voorkantsituatie.
- *Open en groen binnengebied:* Het binnengebied wordt zo open en groen mogelijk ingericht. Deze dient als ontsluitingszone voor de woningen, gemeenschappelijke buitenruimte en verblijfsgebied.
- *Bouwhoogten:* In maat, schaal en bouwhoogtes wordt aangesloten op de aanwezige kleinschalige lintbebouwing, dat is gemiddeld 3 tot 4 bouwlagen. Op de hoek van de Hoge Rijndijk en de Rhijnvreugd is een accent tot 5 bouwlagen mogelijk om de hoek te accentueren en de zichtlijn in de as van Hoge Rijndijk en Willem van der Madeweg op te vangen.
- *Benutten potentie waterzijde:* Een deel van de bebouwing aan de waterzijde zal terugliggend zijn om ruimte over te houden. Deel van deze ruimte is publiek toegankelijk. Zichtlijnen op het water en doorsteekjes moeten zorgen dat er een transparante bebouwingslijn is. Daarmee is er zicht op en beleving van het water.
- *Rhijnvreugd:* De bestaande woningen langs de Rhijnvreugd worden gerenoveerd.
- *Waardevolle elementen:* De monumentale schoorsteen blijft behouden. Het tegeltableau van Zaalberg Potterij die op de watergevel aanwezig is wordt herplaatst als overblijfsel van de aardewerkindustrie. De uitstraling van de woongebouwen refereert tevens naar het industriële verleden van de Oude Rijnzone.

Westelijk plangebied: bedrijfslocatie Verhagen:

- *Afronding bebouwingslint:* Het bedrijfsgebouw krijgt een alzijdige uitstraling met een bouwhoogte van maximaal 9 meter en sluit daarmee aan op de schaal, maat en hoogte van het bebouwingslint. Alzijdig betekent dat er drie voorkanten zijn richting de Willem der Madeweg, het Matilopark en de Hoge Rijndijk. Deze wordt uitgevoerd in twee bouwlagen met terugliggende opbouw of twee bouwlagen met een kap. Er wordt aangesloten op de rooilijnen van de bebouwingslint, waarbij de rooilijn van het gebouw iets terug zal liggen zodat het gebouw het bebouwingslint afrondt. Het sluitstuk van het bebouwingslint wordt daarmee geaccentueerd. Tevens houdt het alzijdige karakter van het pand in dat het landschappelijk wordt ingepast in de resterende groenstrook, de watergang en Matilo terrein.
- *Groenzone:* Rondom het bedrijfsgebouw komt een groenzone met bomen en een watergang. Daarmee is dan een geleidelijke overgang van het bedrijfsperceel naar de groenstrook lang de Willem van der Madeweg. Deze groenstrook wordt landschappelijk ingericht. De zijde aan het Matilopark zal opgewaardeerd worden om de uitstraling van een achterkantsituatie om te zetten naar een meer alzijdig karakter.
- *Optimalisatie:* Op het huidige bedrijfsperceel zelf wordt gekeken naar optimalisatie in gebruik en terreininrichting.

4.3. Duurzaamheid

In de ambities van de gemeente Leiden is duurzaamheid een belangrijk speerpunt. In de uitwerking van de inrichting op het perceel en de openbare ruimte zal rekening worden gehouden met de duurzaamheidsambities uit het geldende beleidsakkoord, waarin vergroening en versterking van de biodiversiteit zijn benoemd. Karakteristieken en omstandigheden van de locatie bepalen mede wat de prioriteiten voor een project zijn. Voor dit project in deze wijk is de hoogste prioriteit toegekend aan het

onderwerp 'klimaatadaptatie en biodiversiteit' waarbij de focus ligt op water(overlast), gevolgd door 'energie' en ten slotte 'circulaire economie'.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

- Het hemelwater dat op de uitbreiding van het bedrijfspand Verhagen valt wordt opgevangen en afgevoerd via de naastgelegen watergang en waterboezem, hierdoor wordt het (schoonwater)riool niet extra belast.
- Onderzocht wordt of het hemel- en rioolwater gescheiden kan worden opgevangen, waarbij het hemelwater direct op de Oude Rijn wordt geloosd, zodat het (schoonwater)riool niet onnodig extra wordt belast;
- Met het oog op wateroverlast en hittestress wordt de openbare ruimte rondom de woningen zo groen mogelijk ingericht;
- Onderzocht wordt of op het dak van het appartementencomplex naast zonnepanelen ook ruimte is voor een mossedumdak.
- Er wordt ecologisch advies ingewonnen om tot een natuurinclusief project te komen;

Energie

- De nieuwe woningen worden allen gasloos en minimaal BENG (bijna energieneutraal, EPC = 0,2) uitgevoerd;
- De uitbreiding van het bedrijfsgebouw van Verhagen gaat gepaard met de plaatsing van zonnecollectoren. Gezien de dakhelling van het bestaande bedrijfspand is het effectiever om de zonnecollectoren te plaatsen op het bestaande bedrijfspand.

Circulaire economie

- Tijdens de sloop van de bedrijfspanden krijgt de sloper de opdracht om duurzaam te slopen door middel van het analyseren van herbruikbare materialen en deze beschikbaar te stellen voor hergebruik. Denk hierbij aan beton, hout, houten dakdelen, leidingwerk, etc. Om inzichtelijkheid te stimuleren kan er gebruik gemaakt worden van een circulariteitstool.

4.4. Verkeer en parkeren

Autoparkeren

- De parkeereis van zowel de woningbouw als de bedrijfslocatie worden opgelost conform het vigerende parkeerbeleid (Beleidsregels Parkeernormen Leiden);
- De voor Verhagen vereiste parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het evenementenparkeerterrein van Matilo. De bestaande parkeerplaatsen op de huidige locatie van Verhagen zullen benut worden voor het laden en lossen en voor het parkeren van voertuigen die afhankelijk zijn van andere bronnen dan fossiele brandstoffen (benzine en diesel).
Het evenementenparkeerterrein wordt een niet-openbaar parkeerterrein, waarmee de huidige inrichting gehandhaafd blijft. Het parkeerterrein wordt hiertoe afgesloten, bijvoorbeeld met een slagboom. Om te kunnen blijven voorzien in de parkeerbehoefte bij evenementen op Park Matilo worden met Verhagen nadere afspraken overeengekomen over het gebruik van het parkeerterrein;
- Er wordt minimaal voorzien in 2% mindervalide parkeerplaatsen op het Rhijnvreugd terrein;
- Parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk toegankelijk voor gebruikers van alle locaties om 'dubbel gebruik' te bevorderen. Dit houdt in: Op het Matilo terrein op werkdagen overdag dubbelgebruik door personeel en klanten van Verhagen en op het Rhijnvreugd terrein dubbelgebruik door bewoners en bezoekers van de te realiseren woningen;
- Bij het vervallen van openbare parkeerplaatsen worden deze gecompenseerd in de nabije omgeving;
- Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om (op termijn) elektrische laadpalen te realiseren;

- De gekozen parkeeroplossing mag geen nadelige effecten hebben op de parkeersituatie in de omliggende buurt.

Fietsparkeren

- Er worden voldoende bewonersfietsparkeerplaatsen gerealiseerd conform vigerend beleid of anders de richtlijnen van de meest recente CROW publicatie;
- Fietsparkeerplaatsen voor bewoners, personeel en bezoekers worden gerealiseerd op eigen terrein op makkelijk bereikbare locaties. De bezoekersparkeerplaatsen worden bij voorkeur op nabij de entree van de woningen/bedrijfspannen. Indien dit niet mogelijk is in overleg met de gemeente in de openbare ruimte nabij de entree;
- Er is aandacht voor fietsen met een afwijkende maat zoals bakfietsen en scooters.
- Fietsparkeerplaatsen worden veilig, acceptabel en logisch ontsloten op bestaande of nog te realiseren fietsinfrastructuur.

Bereikbaarheid en ontsluiting

- Het verkeer (alle vervoerswijzen) dient op een veilige en acceptabele manier afgewikkeld te kunnen worden conform vastgesteld gemeentelijk verkeersbeleid. Via een verkeerskundig onderzoek moet aangetoond worden dat de verkeersveiligheid en de doorstroming acceptabel is. Gezien de nabijheid van het kruispunt Hoge Rijndijk-Van der Madeweg verdient de ontsluiting van het plangebied, aan de westzijde maar vooral de oostzijde, speciale aandacht zodat de ontsluiting veilig verloopt. Hiertoe is in de Kadernota 2019 de gemeenteraad verzocht financiële middelen te reserveren;
- Het fietspad langs de Hoge Rijndijk, nabij de erfontsluiting van Verhagen, wordt op basis van verkeerskundig onderzoek aangepast zodat een veilige ontsluiting ontstaat en het autoverkeer een wachtplaats heeft zonder het fietspad te blokkeren;
- Het laden en lossen en inzamelen van afval (met name door grote vrachtwagens) dient op een veilige en acceptabele manier plaats te vinden. De in- en uitritten voldoen aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte. Dit geldt zowel voor de woningen als de bedrijfsfuncties.

4.5. Bomen, groen en water

Oostelijk plangebied: woningbouwlocatie

De oostzijde van het plangebied – de beoogde woningbouwlocatie - is vrijwel volledig verhard. Met het slopen van de bedrijfsbebouwing en het realiseren van woningbouw krijgt het terrein een groenere inrichting en zal de verharding afnemen. Op het terrein zijn enkele grote bomen aanwezig. Het uitgangspunt is dat deze behouden blijven, maar indien dat niet mogelijk is worden deze bomen gecompenseerd binnen het plangebied.

Op basis van de Groene Kaart bevinden zich op het perceel geen beschermde, beeldbepalende bomen.

Westelijk plangebied: bedrijfslocatie Verhagen

Het westelijk deel van het plangebied kent momenteel geen verharding. Met de bouw van het bedrijfsgebouw van Verhagen neemt de verharding toe. Onderzocht wordt of en in welke mate de verharding toeneemt in combinatie met de woningbouwlocatie. Als dat het geval is zal watercompensatie plaatsvinden volgens de Keur van het Hoogheemraadschap Rijnland. De watergang in het westelijk deel van het plangebied blijft behouden, maar wordt deels aangepast en krijgt een landschappelijke inpassing.

Om de groenstructuur op basis van de Groene Kaart te behouden wordt, zoals eerder aangegeven, de uitbreiding omringd door een groenzone met bomen. Ten behoeve van de uitbreiding moeten diverse bomen verwijderd worden. De aanwezige bomen worden onderzocht op kwaliteit en veiligheid. Het handhaven van deze bomen is daarvan afhankelijk. Indien de bomen niet kunnen worden gehandhaafd, dienen deze gecompenseerd te worden.

4.6. Afstemming met andere projecten van de gemeente

Medio juli 2019 stelt de gemeenteraad de Kadernota 2019 vast. Hierin is een financiële reservering opgenomen ten behoeve van de benodigde verkeerskundige aanpassingen om het project Rhijnvreugd mogelijk te maken, maar slechts ten dele zijn toe te schrijven aan het project. De financiële middelen zijn nodig voor het realiseren van een veilige ontsluiting en aanpassingen aan het kruispunt Hoge Rijndijk-Van der Madeweg. Dit infrastructureel project en voorliggend project worden in afstemming uitgevoerd.

5. Proces

5.1. 2^e participatieronde

De verdere uitwerking van dit initiatief binnen de kaders van deze Nota van Uitgangspunten stemmen de initiatiefnemers af met omwonenden, andere belanghebbenden en de gemeente in een 2e participatieronde. Bij de formele aanvraag om juridisch planologische medewerking aan dit initiatief, geven de initiatiefnemers aan hoe zij omgegaan zijn met het participatieproces. Om dit nader vorm te geven zullen de initiatiefnemers een – ambtelijk afgestemd – communicatie- en participatieplan opstellen.

5.2. Te sluiten overeenkomsten

De gemeente sluit met de particuliere partijen een anterieure overeenkomst, een koopovereenkomst voor het Rhijnvreugd perceel en een ruilovereenkomst voor de te ruilen gronden tussen de gemeente en Verhagen. Gemeente en ontwikkelaar gaan een anterieure overeenkomst aan met als uitgangspunt dat de gemeentelijke plankosten en kosten voor herinrichting van het openbaar gebied worden gedekt.

Daarnaast worden door middel van het kaderbesluit aanvullende financiële middelen gereserveerd voor de benodigde verkeerskundige aanpassingen aan de ontsluiting van het plangebied en het kruispunt Hoge Rijndijk-Van der Madeweg. Deze aanpassingen zijn slechts gedeeltelijk te wijden aan de ontwikkeling van de planlocatie, waardoor de gemeente aanvullende financiële middelen beschikbaar moet stellen.

5.3. Planologische procedure en rol gemeenteraad

Vanwege de strijdigheden die het bouwplan heeft t.o.v. de vigerende bestemmingsplannen Oost en A4/Cronesteyn is het nodig om het planologische regime aan te passen. Gelet op de strijdigheden is er gekozen om dit te doen middels het vaststellen van een (postzegel) bestemmingsplan. Na vaststelling van dit (postzegel) bestemmingsplan, door de gemeenteraad, zal door de ontwikkelaar een (bouw)omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarna gestart kan worden met de sloop en nieuwbouw.

5.4. Planning en fasering

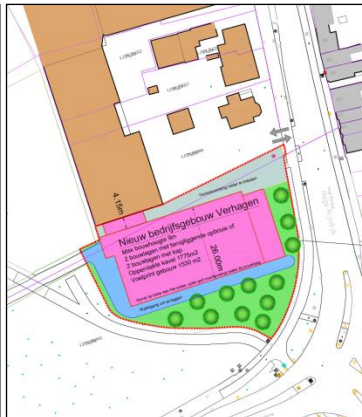
De bestemmingplanprocedure neemt ongeveer een jaar proceduretijd in beslag. Naar verwachting kan het ontwerp bestemmingsplan op zijn vroegst begin 2020 ter inzage worden gelegd. Sloop en start bouw kan plaatsvinden na vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de (bouw)omgevingsvergunning.

Bijlage: Verbeelding uitgangspunten

Westelijk plangebied: uitbreiding van bedrijfsfunctie Verhagen ten zuiden van huidige hoofdlocatie
Uitbreiding ten zuiden van de huidige bedrijfslocatie van circa 1.500 m².



Een mogelijke uitwerking van de uitbreiding van Verhagen



Plattegrond van uitbreiding Verhagen

Oostelijk plangebied: transformatie van bedrijfsfuncties naar wonen

Integrale ontwikkeling van Rhijnvreugd: het huidige schetsontwerp gaat uit van realisatie van 14 grondgebonden woningen, 26 sociale huurwoningen en renovatie van 6 bestaande woningen.



Een mogelijke uitwerking van het integraal plan Rhijnvreugd



Plattegrond van integraal plan Rhijnvreugd