

DJUMA nummer 3457455

Nota van afstemmingsoverleg met betrekking tot het (voor) “ontwerp TAM-omgevingsplan **Hoofdstuk 22a Euromarkt**”, bouwen van max 700 woningen, max. 5250 m² b.v.o. commercieel, waarvan 3250 m² b.v.o. detailhandel- supermarkten en 2000 m² b.v. o. commercieel ((geen detailhandel) met parkeervoorzieningen en de verplaatsing van de Gamma naar de Einsteinweg.

Artikel 2.2 Omgevingswet:

“Een bestuursorgaan houdt bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af”.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Inhoud van deze nota

1.2 Overleg met instanties

2. Procedure

3. Afstemmingsoverleg

3.1 Inleiding

3.2 Aangeschreven bestuursorganen= adviseurs

3.3 Conclusie afstemming

4. Staat van wijzigingen

1. Inleiding

Deze “Nota van afstemmingsoverleg” (hierna: Nota), heeft betrekking op de fase van het overleg bij het (voor) ontwerp TAM-IMRO plan Euromarkt, voor de bouw van max. 700 woningen, max. 5250 m² b.v.o. commerciële ruimte, waarvan max. 2 supermarkten (totaal 3250 m² b.v.o. en overig 2000 m² b.v.o. , geen detailhandel) met parkeervoorzieningen op de Euromarkt en de verplaatsing van de Gamma naar de Einsteinweg. Voorliggend ontwerp TAM-IMRO plan Euromarkt maakt de bouw hiervan planologisch mogelijk.



1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het resultaat van het overleg;
- een conclusie ten aanzien van de eventueel noodzakelijk aanpassingen van het TAM-IMRO plan.

1.2 Overleg met andere bestuursorganen

Het plan is in het kader van art. 2.2. Omgevingswet toegestuurd aan een aantal bestuursorganen. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het ontwerp TAM-IMRO plan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen. In hoofdstuk 3 zal hier verder op worden ingegaan.

2. Procedure

Participatieproces

Er zijn en worden klankbordoverleggen en openbare informatie gehouden waarbij inwoners en belanghebbenden hebben kunnen reageren op het plan dat in voorbereiding is.

De volgende inloopbijeenkomsten zijn inmiddels gehouden:

- Informatiemarkt raadscommissie d.d. 19 januari 2023 en d.d. 17 oktober 2024.
- Tien klankbordbijeenkomsten.
- Individuele gesprekken met ondernemers.
- Inloopavond d.d. 2 oktober 2024 op de Euromarkt.

Ook zijn en worden met verschillende belanghebbenden afzonderlijke gesprekken gevoerd. Input uit deze bijeenkomsten en gesprekken worden –waar mogelijk– verwerkt in het (TAM-IMRO) wijzigingsplan.

De Klankbordgroep komt circa 4-6 maal per jaar bijeen om over het plan te spreken. Een algemene inloop informatiebijeenkomst vindt naar verwachting plaats in het voorjaar van 2025.

Hoe gaat het nu verder?

Het TAM-IMRO plan alsmede het beeldkwaliteitsplan zal als ontwerp ter inzage (6 weken) worden gelegd voor het indienen van zienswijzen. Deze worden vervolgens verzameld en beantwoord. Dit zal gebeuren in een Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij het TAM-IMRO plan zal worden gevoegd. Het TAM-IMRO of beeldkwaliteitsplan kan eventueel worden aangepast als gevolg van de ingediende zienswijzen.

Verder proces tot vaststelling van het TAM- IMRO Omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het TAM-IMRO plan/ beeldkwaliteitsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brie(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de raadscommissie RED.

Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het TAM-omgevingsplan treedt op grond van artikel 16.78 Ow in werking vier weken nadat het bekend is gemaakt.

Het beeldkwaliteitsplan zal het toetsingskader worden bij aanvragen om omgevingsvergunning die moeten voldoen aan ruimtelijk kwaliteit.

3. Afstemmingsoverleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 2.2 Omgevingswet is het plan aan verschillende bestuursorganen toegezonden. In een begeleidende mail is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken.

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. De provincie Zuid- Holland;
2. Gasunie;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland;
4. Oasen;
5. NS;

6. Prorail;
7. Liander;
8. NUON;
9. Rijkswaterstaat;
10. IVN;
11. Veiligheidsregio.

Hieronder staan de reacties en voorzien van een inhoudelijke reactie

1. De Provincie Zuid- Holland

a. Woningbouwprogramma

In de planregels worden maximaal 700 woningen toegestaan, waarvan minimaal 25% sociale huur. Dit komt overeen met wat over dit plan is opgenomen in de laatste door GS vastgestelde woningbouwprogramma van Holland Rijnland. In het laatste door GS vastgestelde woningbouwprogramma van Holland Rijnland is ook vastgelegd dat minimaal 60% van de woningen betaalbaar moeten zijn. Voor ons is nog onduidelijk hoe dit is geborgd.

Kan de gemeente aangeven hoe in het Omgevingsplan het minimale aantal van 60% betaalbare woningen wordt vastgelegd? Overigens staat in de planmonitor van Holland Rijnland voor dit plan andere aantallen staan, namelijk 664 woningen, waarvan ruim 41,12% sociale huur en 67,32% betaalbaar.

Hoewel dit in absolute aantal om minder woningen gaat, gaat het wel om in totaal ca. 100 extra sociale huurwoningen en in totaal ruim 25 extra betaalbare woningen. Vooruitlopend op de eerst volgende door GS vast te stellen woningbouwprogramma van Holland Rijnland kunnen we alvast instemmen met deze wijziging in het programma. Vraag is nog wel hoe deze wijziging in het programma kan doorwerken in het vast te stellen Omgevingsplan, omdat er nu ruimte ontstaat om hogere aandelen sociale huur en betaalbaar vast te leggen in de regels. Graag gaan we daarover met de gemeente in gesprek.

b. Bedrijven

Als gevolg van de woningbouwontwikkeling verhuist de Gamma naar bedrijventerrein Molenwetering. Het verplaatsen van de bouwmarkt naar een perceel op het bedrijventerrein Molenwetering is opgenomen in het onlangs door GS vastgestelde regionale bedrijventerreinenstrategie van Holland Rijnland. Het perceel van 0,8ha kan gecompenseerd worden middels een afwijkingsbevoegdheid op het terrein Hoogewaard (Beter benutten Hoogewaard) in Alphen aan den Rijn. In de toelichting op de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is aangegeven dat de

compensatie verzekerd moet zijn bij de vaststelling van het omgevingsplan, bij voorkeur door het gelijktijdig vaststellen van het plan waarin de compensatie wordt geregeld, in dit geval dus de afwijkingsbevoegdheid op het terrein Hoogewaard. Graag horen we van de gemeente wat de stand van zaken is met betrekking tot de uitvoering van deze afwijkingsbevoegdheid.

c. Detailhandel

De provincie hecht veel waarde aan vitale, krachtige en aantrekkelijke stads- en dorpscentra en wil om dat te bereiken de detailhandelsstructuur versterken door deze vooral kwalitatief te verbeteren en ook de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het woon-, werk- en leefklimaat in Zuid-Holland. Uitgangspunt van het provinciaal detailhandelsbeleid is dat nieuwe detailhandel gevestigd wordt binnen of aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk. De concentratie- en bundelingsstrategie voor detailhandel zorgt ervoor dat de detailhandelsstructuur wordt versterkt en dat de leefbaarheid van centra wordt geoptimaliseerd. Verspreid liggend aanbod draagt niet bij aan het clusteren en concentreren van het detailhandelsaanbod en tast de detailhandelsstructuur in ruimtelijke zin (afname ruimtelijke kwaliteit, toename leegstand) aan. De inzet van het provinciaal beleid is juist om dit te voorkomen.

Het provinciaal ruimtelijk detailhandelsbeleid is opgenomen in het Omgevingsbeleid. In dit geval zijn onder andere de artikelen 7.48 en 7.49 van de ZHOV (Zuid-Hollandse Omgevingsverordening) relevant. In het voorliggende plan wordt door de gemeente niet beargumenteerd of onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling volgens de gemeente binnen de kaders van het provinciaal detailhandelsbeleid zou passen. Wij verzoeken de gemeente een dergelijke argumentatie en onderbouwing aan te leveren. Het nog te ontvangen advies van de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland is daarin relevant. (Wij wijzen jullie erop dat artikel 7.48 en 7.49 van de ZHOV en de in artikel 7.48 lid 2 sub a van de ZHOV genoemde ontwikkelingsperspectieven op onderdelen waarschijnlijk worden gewijzigd in de Herziening 2024 van het provinciaal Omgevingsbeleid.)

Bij een eerste blik op de ladderonderbouw valt ons op dat het draagvlak dat ontstaat door de nieuwbouw in het gebied rond de Rijnhaven Oost, wordt toegerekend aan de uitbreidingsruimte voor supermarkten in de Euromarkt. Wij hebben onze twijfels of dit realistisch is. Het winkelgebied Baronie ligt namelijk tegen Rijnhaven Oost aan en biedt naast 2 supermarkten ook andere dagelijkse winkels. Het is ons onduidelijk waarom (toekomstige) bewoners van Rijnhaven het naastgelegen winkelgebied Baronie links zouden laten liggen en hun aankopen op de verder gelegen Euromarkt zouden doen.

Daarnaast wordt in het Omgevingsplan via de begripsomschrijvingen in artikel 1.11 (bedrijf) en 1.52 (ondersteunende detailhandel) detailhandel toegestaan die ons niet passend lijkt met artikel 7.49 van de ZHOV.

Voor nu is het eerst wachten op het advies de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. Wij zien die graag tegemoet tezamen met een motivering waaruit blijkt waarom de voorgenomen ontwikkeling volgens de gemeente binnen de kaders van het provinciaal detailhandelsbeleid past. Zo nodig gaan wij daarover graag met de gemeente in gesprek.

Reactie

- a. De meest recente stand van zaken (plan oktober 2024) is dat er 684 woningen worden opgevoerd in de provinciale planregistratie. Daarvan is bekend wat de invulling moet gaan worden. In de lijst stond een aantal van 668 woningen. Het aantal van 700 woningen is niet het concrete programma, maar een kader waarbinnen een project zich mag ontwikkelen. In het plan zal 25% sociaal worden opgenomen (gewaarborgd in de regels). Om te borgen dat in nieuwbouwplannen voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd, heeft de gemeente Alphen aan den Rijn specifieke normen vastgesteld voor verschillende woningsegmenten, zoals opgenomen in de Woonvisie (en aangepast op basis van het vastgestelde addendum van 24 november 2022). Voor het project Euromarkt is een Nota van uitgangspunten opgesteld. Hierin is een tabel opgenomen van de verdeling van de verschillende segmenten met een percentage.

Normen diverse woningsegmenten

Segment	Woonvisie	Anter. ovk	YTCA
Sociale huur	30%	25% (excl YTCA)	40% (incl. YTCA)
Middelhuur/ Goedkope koop	20%	20% (15% huur en 5% koop)	20% (15% huur en 5% koop)
Betaalbare koop	15%	15%	15%

Uit de tabel blijkt hoeveel woningen in welk segment vallen. Het e.e.a zal geborgd worden in een aanvullende overeenkomst met de ontwikkelaars. (YTCA= Young Talent Center Alphen)

- b. Op Hoogwaard rust op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogwaard 2018 (vastgesteld 2018) een deel van het terrein een bepaling dat gebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein uitgesloten – gebouwen', met uitzondering van bestaand (artikel 5.2, lid d). De aanduiding heeft een omvang van ruim 5,7 hectare en ligt over een gebied waarvoor geldt dat hier bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 4.1 en voor het grootste deel 4.2. Met een binnenplanse afwijking (OPA) (artikel 5.3, lid 3) kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 onder d, mits watercompensatie voldoende is geregeld. Een deel van die 5,7 hectare is de afgelopen jaren al benut door hier via voornoemde artikel bebouwing toe te staan. Voor de regionale bedrijventerreinstrategie is het resterende areaal opgenomen. Het

betreft dus een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in een onherroepelijk bestemmingsplan. Voor het gebied Hoogwaard als zodanig is eind 2023 ook een watervergunning afgegeven door Rijnland, waarmee ook de watercompensatie integraal is vergund. Er bestaat dus geen belemmering meer om aan de voorwaarde van de afwijkingsbevoegdheid te kunnen voldoen. Of er echter gebruik van wordt gemaakt is aan grondeigenaren c.q. vergunningaanvragen hiervoor. Het planologische regime dat (in dit geval) het beter benutten regelt is dus al vastgesteld en onherroepelijk. Of er gebruik van wordt gemaakt van de afwijking of het rechtstreekse recht regelt de gemeente niet, we doen immers aan toelatingsplanologie. In de toelichting staan voor compensatie vier mogelijkheden omschreven:

1. Het gelijktijdig vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan waarin de compensatieruimte wordt gefaciliteerd met de wijziging van het omgevingsplan waarin de functie van het bedrijventerrein niet meer wordt toegelaten.

2. De inspanningen omtrent transformatie en compensatie worden voor de gehele regio gemaakt in een regionale bedrijventerreinenstrategie of equivalent hiervan, die ter aanvaarding aan de Gedeputeerde Staten wordt voorgelegd.

3. De inspanningen omtrent transformatie en compensatie worden vastgelegd in een bestuursovereenkomst tussen betrokken provincie en betrokken gemeente(n)/initiatiefnemers.

4. De inspanningen omtrent transformatie en compensatie worden vastgelegd in een woonwerk-akkoord.

Er wordt voldaan aan de punten 1 en 2.

- c. Op 3 juli 2024 heeft de Adviescommissie Detailhandel Zuid Holland een 1^{ste} advies uitgebracht. In dit kader is door Sweco een laddertoets uitgevoerd om de behoefte inzichtelijk te maken. Hieruit blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied voldoende behoefte bestaat aan een extra supermarkt zonder dat dit leidt tot een ontwrichting van de bestaande verzorgingsstructuur. Op 4 december 2024 heeft de Advies commissie detailhandel een formeel positief advies afgegeven voor zowel de verplaatsing van de Gamma alsmede een 2^e supermarkt op de Euromarkt. Van belang is om een goed functionerende supermarkt mogelijk te maken, in de regels vast te leggen dat er ruimte is voor twee supermarkten met in het totaal **3.500** m² bvo. Het advies is te komen tot een zodanige verdeling van de ruimte over de twee supermarkten dat er twee levensvatbare supermarkten mogelijk zijn. Verder is in de Regels worden vastgelegd dat overige detailhandel, naast de twee supermarkten, uitgesloten is.

In het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland is de Euromarkt als PDV-locatie opgenomen. In de memo aan de adviescommissie is onderbouwd waarom deze locatie niet toekomstbestendig is en transformatie nodig is. Vanuit provinciaal, maar ook gemeentelijk oogpunt is clustering van detailhandel wenselijk. Omdat op de Euromarkt al enige tijd een supermarkt is gevestigd en in het bestemmingsplan Alphen-Stad een ruim aantal vierkante meters reguliere detailhandel mogelijk is, is de lijn naar verkleuring van

deze PDV-locatie reeds ingezet. De komst van een tweede supermarkt op deze locatie is daarmee niet volledig nieuw en/of buiten de bestaande concentratie. De commissie detailhandel heeft in haar advies aangegeven het te waarderen dat de keus is gevallen op de Euromarkt en niet op een solitaire locatie in een woonwijk of bedrijventerrein. De gemeente is in haar nader vast te stellen detailhandelsvisie voornemens de Euromarkt als gemengde concentratie aan te wijzen, waar supermarkten en PDV mogelijk zijn. Hierdoor wordt deze locatie ook als dusdanig opgenomen in de gemeentelijke detailhandelsstructuur. Dat zal worden vastgesteld door de gemeenteraad (planning Q1 – 2025)

In aanvulling hierop worden in de regels van het TAM omgevingsplan Euromarkt:

- **Onder 1.11 bedrijf verstaan:** Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.
- **Onder 1.52 ondersteunende detailhandel wordt verstaan:** kleinschalige detailhandel waarbij dit een functionele relatie en een ondersteunende functie heeft met de hoofdactiviteit is enkel toegestaan onder de functie maatschappelijk op het deel van de Euromarkt (bv ondersteunende verkoop bij apotheek of medische hulpmiddelen zoals krukken bij gezondheidscentrum). Het begrip zelf maakt ondersteunende detailhandel niet mogelijk. Deze begrippen worden overeenkomstig met artikel 7.49 van de ZHOV aangepast (zie de staat van wijzigingen hoofdstuk 4).

Begrippen bedrijf en ondersteunende detailhandel wordt vervangen in (zie de staat van wijzigingen hoofdstuk 4).

- **Onder 1.11 bedrijf wordt verstaan:** Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen.
- **Onder 1.52 kleinschalige detailhandel wordt verstaan:** kleinschalige detailhandel waarbij dit een functionele relatie en een ondersteunende functie heeft met de hoofdactiviteit is enkel toegestaan onder de functie maatschappelijk op het deel van de Euromarkt (bv ondersteunende verkoop bij apotheek of medische hulpmiddelen zoals krukken bij gezondheidscentrum). Het begrip zelf maakt kleinschalige detailhandel niet mogelijk.

De Baronie zal voor de nieuwe bewoners in het Rijnhaven-gebied de eerste keus zijn voor de dagelijkse boodschappen. Hier zijn een Hoogvliet en Lidl gevestigd. Sommige consumenten hebben echter ook voorkeur voor een bepaald type supermarkt of behoefte aan aanvullend aanbod.

De supermarkten op de Euromarkt zijn vanaf het Rijnhaven-gebied het meest dichtbij en het makkelijkst aan te rijden. Gezien dat er in winkelcentrum de Atlas ook een Hoogvliet is gevestigd, zal er naar verwachting naast de Aldi een andere supermarktketen zich vestigen op de Euromarkt. Deze aanbieder zal voorzien in de aanvullende behoefte voor consumenten aan de zuidzijde van Alphen aan den Rijn, waardoor het ook aannemelijk is dat bewoners van het Rijnhaven-gebied de Euromarkt gaan bezoeken. Tevens heeft de commissie detailhandel aangegeven dat de uitbreidingsruimte op niveau van het primaire verzorgingsgebied voldoende aannemelijk is gemaakt.

2. GASUNIE

Perceel Einsteinweg/A. van Leeuwenhoekweg, de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding van Gasunie ligt op 250m afstand, deze plannen hebben geen invloed op de leiding. Plannen Euromarkt, dit kavel/huidige gebruik ligt op ongeveer 100m afstand van de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding van Gasunie, ook deze plannen hebben geen invloed op de leiding. Mogelijk dat hier de externe veiligheid moet worden beschouwd.

Reactie

Externe veiligheid is beschouwd. Het noordelijk deel van de Euromarkt grenst aan een brandaandachtsgebied van een buisleiding. Binnen een aandachtsgebied moet het omgevingsplan rekening houden met het groepsrisico (5.15 Bkl). Aan de instructieregel wordt in ieder geval voldaan als binnen het aandachtsgebied geen zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties worden toegelaten. Op dit moment grenst de huidige bebouwing (Gamma) aan het aandachtsgebied. In de nieuwe situatie wordt de bebouwing circa 7 meter naar het zuiden opgeschoven en komt hiermee nog verder van het aandachtsgebied te liggen. Aangezien het plangebied niet binnen het aandachtsgebied ligt, vormt dit geen belemmering. Er hoeft geen voorschriftengebied op de verbeelding en in de planregels te worden opgenomen.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland

Geen reactie van ontvangen.

4. OASEN

In de nabijheid van de A. Einsteinweg te Alphen aan den Rijn ligt een drinkwatertransportleiding. Het is mogelijk om een DWG-bestand op te vragen inzake deze drinkwatertransportleiding, om de exacte locatie van de drinkwatertransportleiding t.o.v. de locatie in het voorontwerp vast te stellen.

Reactie

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

5. NS

Geen reactie van ontvangen.

6. ProRail

Uit de interne beoordeling zijn de onderstaande opmerkingen/adviezen naar voren gekomen.

- a. De beoogde ontwikkelingen conform het Voorontwerp TAM IMRO Omgevingsplan Euromarkt kunnen leiden tot een toename van verkeer bij de overweg Laan der Continenten vanwege de rotondes aan weerszijde van de overweg. Conform de Beleidsagenda Spoor 2020–2025 dient uw gemeente als initiatiefnemer middels een risicoanalyse overwegen aan te geven hoe een eventuele risicotoename op deze overweg beheerst en gecompenseerd wordt.
- b. Vanuit archeologie verzoeken wij u in de laatste zin op pagina 58 van het TAM–omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt, Alphen aan den Rijn een aanvulling te maken ten aanzien van erfgoed.
ProRail verzoekt u deze zin als volgt te wijzigen: “In een omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de (aantoonbaar te verwachten) archeologische waarden.”
- c. Vanuit het project Leiden Utrecht Beter Bereikbaar loopt er een Verkenning voor de bouw van Station Hazerswoude–rijndijk. Om de bouw van het station en bijbehorende dienstregeling mogelijk te maken is een snelheidsverhoging nodig op het baanvak. Één van de varianten betreft het verruimen van de boog in Alphen, zodat er sneller gereden kan worden. Een ander onderdeel van het programma van de Provincie is een frequentieverhoging op ditzelfde baanvak.
ProRail verzoekt uw gemeente om het in het nieuwe omgevingsplan niet onmogelijk te moeten maken om beide onderdelen van het programma te realiseren.

Reactie

- a. Wij delen het uitgangspunt van Prorail dat de overgang veilig dient te zijn en te blijven. Hiervoor wordt op dit moment extra onderzoek uitgevoerd om te zorgen dat het verkeer voldoende doorstroomt, zodat de veiligheidssituatie minstens vergelijkbaar is met de huidige situatie. De gemeente heeft in eerder stadium afgestemd met Prorail dat het conceptrapport en de maatregelen afgestemd worden,

zodat de veiligheidssituatie beheerst blijft. Nadat gemeentelijke besluitvorming over mitigerende maatregelen hierover heeft plaatsgevonden, zal dit rapport bij de stukken worden gevoegd.

- b. Pagina 58 van de motivering staat *"in een Omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de (te verwachten) archeologische waarden". Gemeenten moeten bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar te verwachten betekent dat de mogelijkheid tot het aantreffen van een archeologisch monument op een locatie goed onderbouwd moet zijn.* In de motivering van het plan zal de zinsnede worden aangevuld met "aantoonbaar".
- c. De gemeente is voorstander van het nieuwe station Hazerswoude–Rijndijk en ook de frequentieverhoging op dit traject en verleent hier op alle fronten medewerking aan. De boog aan de westzijde van het station en ten westen van de overgang Laan der Continenten is nog onderwerp waarover nog besloten moet worden door de stuurgroep (geagendeerd voor stuurgroep van 13 december 2024). Voor een snelheidsverhoging zal de boog ruimer naar het noorden uitbuigen. Daarmee valt het ruim buiten de grenzen van dit TAM–IMRO plan en maakt het deze mogelijke ontwikkeling niet onmogelijk. De eventuele ruimtereservering voor realisatie van de verruiming van de boog valt buiten de scope van dit plan. Maar de gemeente zal binnen haar planologische mogelijkheden medewerking verlenen als in gezamenlijkheid besloten wordt tot een verruiming van de boog.

7. Liander

Vanuit Liander zijn er geen opmerkingen over dit Voorontwerp TAM– IMRO Euromarkt.

8. NUON

Geen reactie van ontvangen.

9. Rijkswaterstaat

Gezien het plan van de gemeente om 700 woningen en 5.000 m² aan bedrijvigheid te ontwikkelen in het centrum van Alphen, verwacht Rijkswaterstaat dat er een verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd waarin de verkeerseffecten van dit plan zijn geanalyseerd. Het zou goed zijn als in dit onderzoek ook de impact van de toename van verkeer op de N11 en de aansluitingen daarbij wordt meegenomen.

Wij ontvangen graag inzicht in de bevindingen van het onderzoek en zijn bereid om, indien nodig, hierover in gesprek te gaan.

Reactie

Voor de ontwikkelingen Euromarkt en Gamma is door Goudappel een mobiliteitsonderzoek gedaan. Beide onderzoeken zijn ter beschikking gesteld bij het toesturen van de stukken. Op 10 juni 2024 is rapport 'Verkeerafwikkeling Euromarkt – Alphen a/d Rijn' verschenen. Hierin wordt het onderzoek beschreven naar de verkeersgeneratie van de plannen voor de Euromarkt in Alphen aan den Rijn en de consequenties hiervan voor de verkeersafwikkeling in de omgeving en de verkeersveiligheidssituatie. Hierbij moet bedacht worden dat op de locatie ook nu verkeersaantrekkende functies zijn die verdwijnen. Netto is het verkeerseffect daarom aanzienlijk beperkter dan de toename van de functies suggereert.

In de samenvatting staat het volgende over de verkeerstoename:

“De toename van het verkeer is logischerwijs geconcentreerd op de in- en uitgangen van de Euromarkt en aansluitend op de Europalaan. Op andere wegen is het planeffect gering: kleiner dan 10%” (pagina 12).

” Op enige afstand neemt dit effect verder af en op de omliggende rijks- en provinciale wegen is nauwelijks een planeffect merkbaar (< 1%).”

10. IVN

Het IVN heeft feitelijk niet zo veel commentaar behalve op 1 punt. Dat kan als volgt worden omschreven. Met dit plan groeit het aantal inwoners in Alphen. En het nieuwe recreatieve bovenwijkse groen houdt er geen gelijke tred mee. Die nieuwe bewoners uit dit plan hebben allemaal groen nodig om te recreëren/ontspannen buiten de wijk/het plan zelf. Dit ook voor hun gezondheid. Dat wordt dus het Molenwetering gebied, het Zaans Rietveld, Spookverlaat, het Klimaatbos etc etc. En daar wordt al veel gerecreëerd Die gebieden worden soms overlopen. Dus er moet nieuw bovenwijks groen bij komen. Kortom er dient een budget (van uit de betreffende grex) beschikbaar gesteld te worden om de groengebieden aan de zuidzijde van Alphen uit te breiden.

Reactie

Wij onderschrijven dat er voldoende groen moet worden aangelegd en dat de wegen naar de recreatie gebieden goed zijn. Er wordt hoog ingezet op water: dit ziet toe op ondergrondse waterbuffering in relatie tot de wens tot meer vergroening. Hier wordt ruim aandacht aan besteed in de inrichting van de openbare ruimte door groenstroken toe te voegen en nader uit te werken of waterbergende maatregelen zoals infiltratiekratten, wadi's en drainagesystemen aan te leggen. De samenhang met ecologie is hier groot: het huidige gebied is erg versteend en het doel is om meer groen toe te voegen. Dit zorgt ook voor een toename aan de biodiversiteit in het gebied. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gezocht naar een koppeling met het naastgelegen groengebied van de Molenwetering. Hier zal een verbinding komen dat zorgt

dat recreatieve gebieden goed te bereiken zijn. Er is door de Euromarkt geen noodzaak dat er extra groengebieden aan de zuidzijde van Alphen komen.

11. Veiligheidsregio

Het advies is opgesteld op basis van het adviesrecht zoals beschreven in artikel 5.2 van het Bkl en het Regionaal Beleidsplan van de VRHM. Omgevingsveiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee het gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen en op de impact risico's bij branden met betrekking tot (on)bestrijdbaarheid, zelf- en samenredzaamheid en nadelige maatschappelijke fysieke en sociale continuïteitseffecten. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het wettelijk kader m.b.t. omgevingsveiligheid is vastgelegd het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels voor het omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit advies geven wij een richting om een nadere uitwerking te opstellen door de initiatiefnemer die recht doet aan het waarborgen van een fysiek veilige en gezonde leefomgeving waarin ook rekenschap wordt gegeven over de (on)mogelijkheden van de hulpdiensten bij een grote brand, ongeval gevaarlijke stoffen en incidenten die voortkomen uit de energietransitie, klimaatverandering en verdichting in de vorm van hoogbouw. Momenteel komt uit onze analyse van de documenten dat het plan risicovol is met betrekking tot fysiek veilige leefomgeving. Het bijgevoegd advies kan leiden tot een acceptabel veiligheidsniveau of een bestuurlijk afgewogen afwijking daarvan.

Reactie

Het advies zullen wij meenemen in de verdere uitwerking van de planvorming (van ontwerp – naar vaststelling). De maatregelen die genomen moeten worden op gebouw-niveau zullen in de verdere uitwerking van de gebouwen meegenomen en/of afgestemd worden. Er volgt op korte termijn een afspraak tussen de gemeente, architect en ontwikkelaar.

3.2 Conclusie afstemmingsoverleg

Reacties leiden voorsnog tot aanpassing van het TAM- IMRO Omgevingsplan .

4. Staat van wijzigingen

Motivering

Pagina 58 staat *"in een Omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de (te verwachten) archeologische waarden". Gemeenten moeten bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar te verwachten betekent dat de mogelijkheid tot het aantreffen van een archeologisch monument op een locatie goed onderbouwd moet zijn.* In de motivering van het plan zal de zinsnede worden aangevuld met "aantoonbaar".

Regels

Begrippen bedrijf en ondersteunende detailhandel wordt vervangen in:

Onder 1.11 bedrijf wordt verstaan: Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen.

Onder 1.52 kleinschalige detailhandel wordt verstaan kleinschalige [detailhandel](#) waarbij dit een functionele relatie en een ondersteunende functie heeft met de hoofdactiviteit is enkel toegestaan onder de functie maatschappelijk op het deel van de Euromarkt (bv ondersteunende verkoop bij apotheek of medische hulpmiddelen zoals krukken bij gezondheidscentrum). Het begrip zelf maakt kleinschalige detailhandel niet mogelijk.

Verkeersrapport 10 juni 2024

Zinsnede opnemen nav reactie RWS

" Op enige afstand neemt dit effect verder af en op de omliggende rijks- en provinciale wegen is nauwelijks een planeffect merkbaar (< 1%)."