

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2023
Zaaknummer	:	3133758
Datum	:	7 november 2023
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Rijnpark–Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn

Voorstel:

- 1 De van beantwoording zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark–Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispunt 1, het bestemmingsplan Rijnpark–Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn met identificatienummer NL.IMRO.0484.KKrijnpkhoogewaard–VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Rijnpark–Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn gewijzigd vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Van 23 maart tot en met 3 mei 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark–Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn voor een ieder ter inzage gelegen.

Het (ontwerp)bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming op het voormalige Bosbeton-terrein aan de oostzijde van de kern Koudekerk aan den Rijn, ter ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein Rijnpark; op grond van het huidige bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven tot (milieu)categorie 5 toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan ziet op het toelaten van bedrijven tot maximaal (milieu)categorie 3.2.

Tijdens de inzageperiode zijn op het ontwerpbestemmingsplan negen zienswijzen en enkele vooroverlegreacties ingekomen. Deze zienswijzen en reacties geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Burgemeester en wethouders hebben op 20 april 2021 (zaaknr. 370198) besloten om met Rijnpark Ontwikkeling B.V. een anterieure exploitatieovereenkomst aan te gaan om op het voormalige Bosbeton-terrein aan de oostzijde van de kern Koudekerk aan den Rijn over te gaan tot de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein Rijnpark. De anterieure exploitatieovereenkomst is op 23 augustus 2021 gesloten.

Om de onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van de ter plaatse geldende planologische regimes nodig.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein Rijnpark op de locatie Rijnpark (voormalige Bosbeton-terrein) te Koudekerk aan den Rijn.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Bestemmingsplan 'Industrieterrein' (1981) incl. 1e herziening;
- Bestemmingsplan 'Rijnpark, Koudekerk aan den Rijn' (2018);
- Parapluplannen 'Archeologie', 'Parkeren' en 'Cultuurhistorie';
- Omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland;
- Gemeentelijke omgevingsvisie;
- Bedrijventerreinenstrategie Alphen aan den Rijn.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Voorgeschiedenis

Het gebied langs de Oude Rijn is een transformatiezone in Het Groene Hart tussen Leiden en Bodegraven. Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Rijnpark vastgesteld. De beoogde transformatie van het gebied kreeg in dit plan gestalte door een gedeeltelijke invulling met nieuwe woningen. Bij uitspraak van 27 juni 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Rijnpark op een aantal onderdelen vernietigd. Daarenboven is in het raadsbesluit d.d. 18 februari 2021 bepaald dat er geen woningbouw meer in het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

Beoogde herontwikkeling

Met bestemmingsplan Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn wordt beoogd invulling te geven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak voor wat betreft de vernietigde bestemming wonen. Met dit bestemmingsplan worden de door de Raad van State vernietigde onderdelen adequaat herbestemd rekening houdend met de situatie zoals deze bestond na vaststelling van het bestemmingsplan 'Industrieterrein' op 28 september 1981.

Het plan ziet op het realiseren een duurzaam ingericht bedrijventerrein. De totale oppervlakte van het bedrijventerrein is circa 87.626 m². Daarvan is circa 64.530 m² uitgeefbaar als kavels. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven t/m milieucategorie 3.2 waarbij in eerste instantie gezocht wordt naar bedrijvigheid dat zich binnen Alphen aan den Rijn wil verplaatsen.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is dat het bedrijventerrein zoveel mogelijk uit het zicht wordt onttrokken en zo groen mogelijk wordt ingericht.

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Duurzaamheid

Op het gebied van energietransitie geldt de ambitie voor het bedrijventerrein Rijnpark om bedrijven niet op aardgas aan te sluiten. Er wordt in het beeldkwaliteitsplan gesteld daken bij voorkeur voorzien worden van zonnepanelen ten behoeve van de opwek van hernieuwbare energie of te voorzien van groen. Op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit is voor elke kavel in het beeldkwaliteitsplan opgenomen dat 10% van het oppervlak groen wordt uitgevoerd. Dit voorkomt hittestress en bergt water. Ingeval daken niet van zonnepanelen voorzien worden, worden daken groen uitgevoerd. Verharding op de kavels bestaat uit halfverharding. Halfverharding zorgt voor een betere infiltratie van water en draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast en bodemdaling. Daarnaast wordt rondom het bedrijventerrein Rijnpark extra water gegraven om water op te vangen bij piekneerslag. Ten behoeve van de biodiversiteit wordt het groen op het bedrijventerrein Rijnpark kruidrijk ingericht. Met het oog op de circulaire economie is in het beeldkwaliteitsplan voorts opgenomen dat bedrijfspanden zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruiken en gevels met beton en hout te bekleden. Het bedrijventerrein Rijnpark heeft de ambitie een groen en duurzaam bedrijventerrein te worden en daarmee aan te sluiten bij de ambities uit het gemeentelijk duurzaamheidsprogramma.

Participatie

Omgeving

Van gemeentewege is overleg gevoerd met eigenaren van de gronden in en rondom het plangebied. Uit dit overleg is duidelijk geworden dat nog niet alle grondeigenaren al voor ogen hadden wat ze met hun gronden wilden. Hierop is besloten voor de gronden die al wel een ontwikkelingsvisie hadden een herziening van het bestemmingsplan te doorlopen. Voor andere gronden zal een separate planherziening worden gevolgd indien ook voor deze gronden de ontwikkelingsvisie bekend is. De onderhavige planherziening ziet op een bestemmingswijziging waarmee rekening wordt gehouden met de belangen van eigenaren van de omliggende gronden. De grondeigenaren die al een ontwikkelingsvisie hadden en alle benodigde onderzoeken hiervoor al hadden uitgevoerd hoeven niet te wachten totdat alle andere partijen zo ver zijn en zo kunnen de partijen die nog wat meer tijd nodig hebben alle tijd nemen die ze nodig hebben om tot een ontwikkelingsvisie te komen en alle bijbehorende benodigde onderzoeken uit te laten voeren.

Ontwerpbestemmingsplan en vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 maart tot en met 3 mei 2023 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan is een negental zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast op 20 maart 2023 met het oog op artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg aan diverse instanties toegezonden. Daarop zijn vijf reacties ingekomen.

De zienswijzen en reacties geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen. De redenen daarvoor zijn verwoord in bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn.

Een exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan (incl. daarvan deel uitmakende stukken) is bijgevoegd.

Financiële consequenties

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet bij vaststelling van een bestemmingsplan het verhaal van plankosten zeker zijn gesteld. Hierdoor kan afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan.

De kosten voor het opstellen van de herziening van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de ontwikkeling en realisatie van de betreffende (bouw)plannen, alsook het aanleggen van de openbare groenvoorziening, waterpartijen en andere voorzieningen, zal worden uitgevoerd door dan wel in opdracht van de initiatiefnemer.

In een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn de wederzijdse verplichtingen vastgelegd. In de overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. Daarnaast is vastgelegd dat de eventuele uit te betalen tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt (planschadeovereenkomst).

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn wordt dit plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het plan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

- De Nota van beantwoording zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn
- Overzicht indieners zienswijzen en vooroverlegreactie op het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn
- Bestemmingsplan Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn

Gewaarmerkte bijlage(n)

1. Nota van beantwoording zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark–Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn
2. Bestemmingsplan Rijnpark–Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2023

Zaaknummer : 3133758

Onderwerp : Bestemmingsplan Rijnpark-Hoogwaard West, Koudekerk aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2023,

besluit:

- 1 De Nota van beantwoording zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark-Hoogwaard West, Koudekerk aan den Rijn (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan Rijnpark-Hoogwaard West, Koudekerk aan den Rijn met identificatienummer NL.IMRO.0484.KKrijnpkhoogwaard-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Rijnpark-Hoogwaard West, Koudekerk aan den Rijn gewijzigd vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

1. Nota van beantwoording zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark-Hoogwaard West, Koudekerk aan den Rijn
2. Bestemmingsplan Rijnpark-Hoogwaard West, Koudekerk aan den Rijn

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2023

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,



drs J.A.M. Timmerman



mr. drs. J.W.E. Spies