

Leden van de gemeenteraad
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaanrijn.nl
Website: www.alphenaanrijn.nl

Zaaknummer
3457455

Datum
17 december 2024

Contactpersoon
J.E. Teunissen

Afdeling
Team ontwikkeling leefomgeving.

Onderwerp
Stand van Zaken TAM- Omgevingsplan
Euromarkt

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeren wij u over de planologische procedure voor de planlocatie Euromarkt en Einsteinweg te Alphen aan den Rijn.

Inleiding

In de zomer van 2023 heeft de gemeente zich aangemeld voor de pilot van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) om het planproces van de woningbouw te versnellen. Alphen aan den Rijn is geselecteerd als één van de vier pilotprojecten uit 53 aanmeldingen. Door het planontwikkelingsproces maximaal parallel te plannen is het mogelijk om de ontwikkelingstijd te verkorten van ca. zes naar ca. twee jaar. Randvoorwaarde hierbij is dat de uitgangspunten voor het project in een vroeg stadium zijn vastgelegd en vastgesteld door de gemeenteraad. Op 30 mei 2024 heeft u de Nota van Uitgangspunten Euromarkt 2024 vastgesteld.

Het plan

De ontwikkeling van de Euromarkt biedt de kans om te voldoen aan de toenemende vraag van de woningmarkt en de stad een moderne, duurzame uitstraling te geven. De herontwikkeling transformeert een gebied, voorheen bestemd voor bedrijven en perifere detailhandelsvestigingen (PDV), in een nieuwe wijk met maximaal 700 woningen en in totaal zo'n circa 5.000 m² b.v.o. aan (commerciële) voorzieningen, waarvan 3.250 m² b.v.o. supermarkten en de andere 2.000 m² overig (geen detailhandel). De huidige Gamma wordt verplaatst naar de Einsteinweg. Op 4 december 2024 heeft de Adviescommissie detailhandel een positief advies afgegeven voor een 2^e supermarkt op de Euromarkt en voor de verplaatsing van de Gamma naar de Einsteinweg. De bouw van de woningen, voorzieningen en de nieuwe Gamma passen niet in het nu nog geldende omgevingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig om het omgevingsplan te wijzigen en een vernieuwd kader voor welstand en beeldkwaliteit vast te stellen. Inmiddels zijn hiertoe een ontwerp TAM-omgevingsplan 'Euromarkt' en een ontwerp-Beeldkwaliteitsplan opgesteld met de daarbij behorende onderzoeken en documenten, waarmee de procedure kan worden gestart. Een kennisgeving van het voornemen is gepubliceerd op 24 oktober 2024. Het college heeft het ontwerp TAM- omgevingsplan en het ontwerp- beeldkwaliteitsplan nu vastgesteld .

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt, Alphen aan den Rijn betreft het nieuwe planologisch kader, dat de herontwikkeling van de Euromarkt en verplaatsing van de Gamma-bouwmarkt mogelijk maakt. Daarmee is dit TAM-omgevingsplan een planologisch-juridische vertaling van de uitgangspunten uit de op 30 mei 2024 vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor de Euromarkt.

Wat is een TAM-IMRO plan

Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet gebruikt kan worden omdat de softwareleverancier nog niet in staat is om een omgevingsplan in de standaarden van de Omgevingswet (STOP/TPOD) te wijzigen. Kort gezegd houdt het TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard (van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek).

Vervolg procedure en planning

Het ontwerp TAM-omgevingsplan met bijbehorende documenten en het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan voor Euromarkt brengen wij in procedure. Beide ontwerpstukken worden vanaf 23 januari 2025 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan in deze periode zijn of haar zienswijzen indienen. De publicatie is als bijlage bij deze brief gevoegd. Daarna kan het al of niet in bijgestelde vorm door uw raad worden vastgesteld en ligt het na uw besluitvorming en publicatie daarvan opnieuw 6 weken ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als flexibel toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de realisatie van de woningen en andere voorzieningen en zal onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota Alphen aan den Rijn. De planning is om voor de zomer van 2025, het plan aan uw raad aan te bieden voor vaststelling.

Participatie

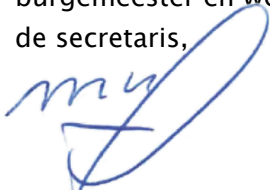
Voor de Euromarkt is er een participatie aanpak waarbij stakeholders op diverse manieren betrokken worden. Met vertegenwoordiging vanuit de omliggende VVE's 'Karante', 'Da Vinci', ondernemers Da Vinci en Euromarkt is een klankbordgroep gevormd. Met hen zijn negen bijeenkomsten geweest waarin de plannen, zorgen en bezwaren worden besproken. Ook wordt toegelicht of de inbreng al dan niet tot aanpassingen van het plan heeft geleid. Er zijn werksessies

en er worden inloopavonden gehouden. Op 1 oktober 2024 is er een raadsinformatiemarkt gehouden.

Een aantal zorgen in de klankbordgroep worden o.a. geuit over verkeer, parkeren en de hoogte van het plan. Voor het plan zijn onderzoeken gedaan naar o.a. zonlichtverlies, geluid, trillingen, hinder, verkeer en mobiliteit. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar oplossingen voor de doorstroming n.a.v. de conclusies van het verkeersonderzoek. Dat zijn kortetermijnoplossingen voor de doorstroming van de Euromarkt. Het is de bedoeling dat deze onderzoeksresultaten er zijn als het TAM- Omgevingsplan ter inzage wordt gelegd en het college voorstellen aan uw raad heeft gedaan voordat het TAM- Omgevingsplan door uw raad wordt vastgesteld. De planning voor de mobiliteitsvisie voor totaal Alphen is dat deze in Q2-2025 wordt vastgesteld.

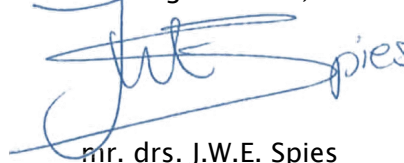
Met de brief hebben wij u voor dit moment geïnformeerd over de procedure en planning van het TAM-IMRO plan Euromarkt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris,



Drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

de burgemeester,



mr. drs. J.W.E. Spies

Bijlage publicatietekst