

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	313782
Datum	:	14 juli 2020
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude-Rijndijk en beeldkwaliteitsplan

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de in punt 1 genoemde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude-Rijndijk (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude-Rijndijk, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.HRrijndijk86-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.0484.HRrijndijk86-VA01.dxf, d.d. 23 maart 2018;
- 5 Het beeldkwaliteitsplan Nieuw Rein, Hazerswoude, als onderdeel van de welstandsnota, gewijzigd vast te stellen;
- 6 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Aan Rijndijk 86 in Groenendijk (Hazerswoude-Rijndijk) ligt de voormalige bedrijfslocatie van sticker- en lijmfabriek Avery Dennison. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld voor de bouw van maximaal 103 woningen (woningbouwplan Nieuw Rein).

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude-Rijndijk opgesteld. Om een gewenste beeldkwaliteit te behalen is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben gelijktijdig ter inzage gelegd.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassing van het plan en er is een aantal ambtshalve wijzigingen. Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Aan Rijndijk 86 in Groenendijk (Hazerswoude–Rijndijk) ligt de voormalige bedrijfslocatie van sticker- en lijmfabriek Avery Dennison. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld voor de bouw van maximaal 103 woningen (woningbouwplan Nieuw Rein). In het gebied worden ook een privaat haventje voor pleziervaart en een centrale groenzone dwars op de Rijndijk gerealiseerd en worden de oevers langs de Oude Rijn weer openbaar toegankelijk gemaakt.

Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn' welke is vastgesteld op 28 januari 2016 door de gemeente Alphen aan den Rijn. Om de strijdigheid op te heffen is het ontwerpbestemmingsplan 'Rijndijk 86 – Hazerswoude–Rijndijk' opgesteld. Om een gewenste beeldkwaliteit te behalen is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben gelijktijdig ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassing van het plan en er is een aantal ambtshalve wijzigingen. Het voorstel is om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 103 woningen planologisch mogelijk gemaakt op de voormalige locatie van sticker- en lijmfabriek Avery Dennison aan de Rijndijk 86 in Groenendijk.
- Het geven van een positieve impuls aan het leefklimaat in Groenendijk.
- Het beeldkwaliteitsplan vormt een document bij de welstandsnota waaraan de Commissie ruimtelijke kwaliteit aanvragen omgevingsvergunning kan toetsen voor wat betreft welstand, bijvoorbeeld de gewenste architectuur.

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn' (2016)
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' (2017)
- Welstandsnota 2015
- "Duurzaamheidsprogramma 2014 –2020" en het bijbehorende uitvoeringsprogramma

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

- Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wet en jurisprudentie eisen dat bij een bestemmingsplan sprake moet zijn van 'goede ruimtelijke ordening'. De op elkaar afgestemde verbeelding, planregels en toelichting alsmede de onderzoek bijlagen bij het bestemmingsplan geven hier blijk van.
- Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vanuit de diverse milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor het plan.

- Voor een aantal woningen langs het water aan de noordzijde van het plangebied hebben wij hogere geluidswaarden vastgesteld. Uit akoestisch onderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan) is gebleken dat vanwege de Achthovenerweg/ Hondsdijk voor grondgebonden woningen langs het water aan de noordzijde van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere waarden ingediend.
- Voor het nabij de ontwikkellocatie gelegen buurthuis Pleyn 68 (Rijndijk 92) is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan. Doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de geluidbelasting vanwege het buurthuis bedraagt op de voorgenomen woningen binnen het plangebied en in hoeverre, al dan niet met inzet van geluidreducerende maatregelen kan worden gezekeerd dat:
 - Het buurthuis niet in zijn (binnen de kaders van het Activiteitenbesluit toegestane) functioneren wordt beïnvloed;
 - Sprake is van een aanvaardbare woon- en leefkwaliteit binnen het plangebied.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geluidbelasting aan aanvaardbare waarden voldoet, indien een geluidscherm op de zuidoostelijke plangrens wordt gerealiseerd met een hoogte van minimaal 5,6 m. Tevens dienen op enkele plaatsen op de 2e verdieping (woonruimte onder kap) dove gevels/ dakdelen te worden ingezet.

Om te borgen dat deze maatregelen worden getroffen, is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat voor een deel van de woningen binnen het plangebied pas een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden, als het geluidscherm is gerealiseerd en de betreffende gevels als dove gevel worden uitgevoerd, dan wel andere geluidreducerende maatregelen worden getroffen waarmee aan de aangegeven geluidbelasting kan worden voldaan.

Kanttekening hierbij is dat Pleyn 68 zich op het standpunt stelt dat gekozen dient te worden voor een andere wijze van geluidwering tussen het woningbouwplan Nieuw Rein en het buurthuis Pleyn68. Dit hebben Pleyn 68, Stichting Buurthuis Groenendijk en Dorpsoverleg Groenendijk ook in hun zienswijze aangegeven. Er zijn meer gesprekken gevoerd met ontwikkelaar, gemeente en Pleyn 68. Over andere mogelijke oplossingen vindt nog overleg plaats.

De in het bestemmingsplan opgenomen regeling laat ruimte om bij de uitvoering andere geluidreducerende maatregelen te treffen waarmee aan de aangegeven waarden kan worden voldaan. Ontwikkelaar is voornemens om het bouwplan in meer fasen te ontwikkelen, waarbij de gronden aan de kant van Pleyn 68 in een latere fase zullen worden ontwikkeld.

- Voor de ontwikkeling is nog een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de berekeningen volgt dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De resultaten van de rapportage en de berekeningen worden verwerkt in de toelichting en de stukken worden als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

- In het beeldkwaliteitsplan zijn welstandseisen opgenomen voor het plangebied die bedoeld zijn als toetsingskader voor welstand voor omgevingsvergunningen. Om juridisch te borgen dat deze welstandseisen als toetsingskader gelden wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan als onderdeel van de welstandsnota door de raad te laten vaststellen. Voor zover in het beeldkwaliteitsplan stedenbouwkundige elementen zijn beschreven is dit uitsluitend bedoeld als inspiratie voor de (mogelijke) inrichting van het plangebied.

De stedenbouwkundige kaders (o.m. de bouwhoogte, woningaantallen, groene- en blauwe structuur, wegen) die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verankerd in het bestemmingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand is de welstandsnota het juridisch bindende kader. Om omgevingsvergunning te kunnen toetsen aan de welstandseisen uit het beeldkwaliteitsplan moet het beeldkwaliteitsplan onderdeel zijn van de welstandsnota.

Voorgesteld wordt om het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft een aantal tekstuele aanpassingen waarmee het beeldkwaliteitsplan beter aansluit op de Stedenbouwkundige visie uit de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens worden beeldkwaliteitscriteria opgenomen voor de geluidwerende voorziening.

- Het woningbouwprogramma voorziet in een behoefte en levert een bijdrage aan de (boven)lokale woningbouwopgave. In het plan wordt uitgegaan van realisatie van een variatie aan rijwoningen, vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen. In het plangebied wordt conform de regionale afspraken uit 2017 en zoals vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst minimaal 15% sociale woningbouw gerealiseerd. Het plan voor deze locatie is opgenomen in de Planlijst. De afspraken in de anterieure exploitatieovereenkomst met betrekking tot sociale woningbouw zijn gemaakt op het moment dat deze Planlijst leidend was.
- Het kostenverhaal is geregeld middels een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadevergoedingsovereenkomst.

AVG (Algemene Verordening Persoonsgegevens)

Er is een overzicht van de indieners van de zienswijzen (Bijlage I) AVG-proof gemaakt. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is niet openbaar.

Duurzaamheid

Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het actieplan 'Doorbraakplan voor een duurzaam Alphen op weg naar 2050; een groene stad met lef!'. Gedacht wordt aan een groene inrichting van het gebied om hittestress tegen te gaan en vasthouden van water te bevorderen, mogelijkheden voor laadpalen (een laadplein met zonnepanelen, die voor schaduw zorgen), nestgelegenheid voor bedreigde diersoorten en gebruik van warmtepompen.

Participatie

Voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied heeft initiatiefnemer op 20 februari 2018 een inloopavond voor de omgeving georganiseerd in buurthuis Pleyn68. De reacties van de omgeving zijn meegenomen bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast zijn de ontwikkelaar en gemeente in gesprek met het buurthuis Pleyn68 over oplossingen voor de akoestische situatie.

Verder is het concept ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Bro aan verschillende instanties toegezonden voor vooroverleg. De reacties hebben geen aanleiding voor inhoudelijke aanpassingen van het plan. Met diverse opmerkingen kan bij de uitvoering rekening worden gehouden.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben tot en met 20 mei 2020 ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn zeven zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II). Een aantal zienswijzen leiden tot aanpassingen van het plan. Ook wordt een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen (bijlage III).

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt uw raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit plan zijn de kosten anderszins verzekerd. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is op 19 december 2018 een anterieure exploitatieovereenkomst en planschadevergoedingsovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend kunnen dan beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Ook kan er tijdens de beroepstermijn nog beroep worden aangetekend door diegenen die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Bijlage(n)

- Besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- Rapportage stikstofdepositie met Aeriusberekening;

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude-Rijndijk, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding, met bijbehorende bijlagen;

- Bijlage I: overzicht indieners zienswijzen (anoniem ivm AVG);
- Bijlage II: Nota van beantwoording zienswijzen;
- Bijlage III: Nota van wijzigingen;
- Beeldkwaliteitsplan Nieuw Rein, Hazerswoude.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	313782
Datum	:	24 september 2020
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude–Rijndijk en beeldkwaliteitsplan

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juli 2020,

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de in punt 1 genoemde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude–Rijndijk (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude–Rijndijk, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.HRrijndijk86–VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.0484.HRrijndijk86–VA01.dxf, d.d. 23 maart 2018;
- 5 Het beeldkwaliteitsplan Nieuw Rein, Hazerswoude, als onderdeel van de welstandsnota, gewijzigd vast te stellen;
- 6 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude–Rijndijk, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding, met bijbehorende bijlagen;
- Bijlage I: overzicht indieners zienswijzen (anoniem ivm AVG);
- Bijlage II: Nota van beantwoording zienswijzen;
- Bijlage III: Nota van wijzigingen;
- Beeldkwaliteitsplan Nieuw Rein, Hazerswoude.

Vastgesteld in de openbare vergadering van << in te vullen door de Griffie >>.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,

drs J.A.M. Timmerman

mr.drs. J.W.E. Spies