

## **1. Inleiding**

In 2012 heeft de gemeente in de “RijnHavenwijzer” haar visie op en belang bij het Rijnhavengebied geschetst. Het Rijnhavengebied moet weer een aantrekkelijk en goed functionerend deel van de stad worden. Voor Rijnhaven-Oost wordt gestreefd naar de doorontwikkeling van een voor Alphen aan den Rijn uniek woon-, werk- en watersportmilieu aan de haven.

## **2. Welk bestemmingsplan geldt er nu voor Rijnhaven-Oost?**

Het huidige bestemmingsplan Rijnhaven-Oost is in 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan maakt transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd gebied met wonen, bedrijvigheid en diverse andere voorzieningen mogelijk. De bestaande bedrijvigheid bleef toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat er rekening moet worden gehouden met de milieubelasting van deze bedrijven, vooral in de vorm van geluids- en geurcontouren. Uitgangspunt van het huidige bestemmingsplan is een organische herontwikkeling van het gebied. Dit betekent dat veranderingen in het gebied (zoals woningen in plaats van bestaande bedrijven) alleen plaatsvinden op initiatief van grondeigenaren. Die initiatieven worden vervolgens getoetst aan diverse randvoorwaarden.



*Afbeelding 1: begrenzing van het bestemmingsplangebied Rijnhaven-Oost (rode stippellijn)*



### 3. Waarom wordt het bestemmingsplan aangepast?

Op dit moment zijn op basis van bovengenoemd bestemmingsplan al diverse woningbouwprojecten gerealiseerd of in ontwikkeling in Rijnhaven-Oost. De aanwezigheid van verschillende 'zwaardere' bedrijven zorgt er echter voor dat woningbouw in grote delen van het gebied niet mogelijk is, omdat er rekening moet worden gehouden met geluids- en geurcontouren (hindercontouren) die de bedrijven veroorzaken. Dit terwijl er in de gemeente Alphen aan den Rijn een groot tekort aan woningen is. De gemeente wil daarom de strategie van organische gebiedsontwikkeling voor een deel van het gebied veranderen in een actievere strategie en het bestemmingsplan aanpassen om deze contouren weg te kunnen nemen. Daarnaast worden andere aanpassingen doorgevoerd die het bestemmingsplan beter werkbaar maken. *De belangrijkste wijzigingen komen hierna aan bod.*

In de eerste plaats (zie ook punt 6) zijn in het gebied Havenfront industriële bedrijven niet langer mogelijk. Dit gebied wordt in hoofdzaak bestemd voor Wonen. De gemeente is actief in gesprek met de grondeigenaren om locaties te verwerven en/of tot een verplaatsing van enkele bedrijfsactiviteiten te komen. Door verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten in dit gebied wordt woningbouw op deze locaties mogelijk. Tegelijkertijd ontstaan er meer mogelijkheden voor woningen in de rest van het bestemmingsplangebied, omdat de geluids- en geurcontouren van die 'zwaardere' bedrijven verdwijnen. In de rest van het bestemmingsplangebied blijft de mogelijkheid van bedrijvigheid bestaan en is vermenging van functies gewenst.



Afbeelding 2: gebied Havenfront (oranje)



In de tweede plaats (zie ook punt 7) wordt het maximaal aantal woningen dat mogelijk is in het hele gebied Rijnhaven-Oost verhoogd van 1.120 naar 2.000. Dit om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woningen.

In de derde plaats (zie ook punt 7) wordt woningbouw ook in het deelgebied Van Foreestlaan-Zuid mogelijk gemaakt (zie paarse gedeelte in onderstaande afbeelding). In het huidige bestemmingsplan is dit nog niet het geval. Dit gebied bleef primair bestemd voor bedrijven. Bedrijvigheid blijft mogelijk, maar ook woningbouw wordt mogelijk gemaakt, indien dit geen belemmeringen oplevert voor al gevestigde bedrijven.



Afbeelding 3: gebied Foreestlaan-Zuid (paars)

In de vierde plaats (zie ook punt 8) wordt een extra randvoorwaarde opgenomen. Namelijk dat er voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen worden gebouwd. Dit om er voor te zorgen dat Rijnhaven-Oost een gemengd gebied wordt voor alle doelgroepen en de Alphense woningvoorraad hiermee beter op peil wordt gebracht.

#### **4. Wordt het gebiedsbeleid Rijnhaven- Oost ook aangepast?**

In het bestemmingsplan worden de randvoorwaarden en de doelstellingen voor het gebied weergegeven. Deze zijn opgenomen als 'regels', waarin is bepaald hoe het gebied gebruikt en bebouwd mag worden. Een deel van deze regels is globaal beschreven. Deze regels zijn verder uitgewerkt en toegelicht in het Gebiedsbeleid Rijnhaven-Oost. Verder bevat het Gebiedsbeleid een overzicht van welke activiteiten waar

in het plangebied mogelijk zijn. In het gebiedsbeleid worden daarom voor dezelfde onderwerpen wijzigingen doorgevoerd als in het bestemmingsplan.

## **5. Hoe komt de bestemmingsplanherziening tot stand: communicatie en participatie?**

Communicatie en participatie vindt op verschillende manieren plaats:

- Met de bedrijven in het gebied Havenfront, die moeten verplaatsen om woningbouw mogelijk te maken, wordt actief overleg gevoerd.
- Inwoners en grondeigenaren binnen het gebied Rijnhaven Oost worden via deze factsheet geïnformeerd over de voorgenomen wijzigingen. Iedereen mag hierop reageren.
- Vervolgens wordt de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan doorlopen. Dit houdt in dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd voor een periode van 6 weken. In die periode kan iedereen zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.
- De gemeenteraad besluit tenslotte over de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **6. Wat is Havenfront?**

De gemeente heeft onderzocht of het ontwikkelen van woningbouw in combinatie met het verwijderen van hindercontouren haalbaar is. Dit project wordt Havenfront genoemd. Havenfront beslaat vrijwel de gehele strook langs de Rijnhaven tussen de Nijverheidsweg in het zuiden en de Hoorn in het noorden. In de strook zitten nu onder andere een mengvoeder bedrijf en een zand- en grindhandel. Ook de percelen van de huidige Bouwmarkt, transportbedrijf Van Rijn, de escaperoom en een keukenspecialzaak (ten oosten van de Energieweg) zijn in het plangebied opgenomen. Het totale exploitatiegebied van Havenfront is daarmee circa 4,6 hectare groot en er worden minimaal 668 woningen gerealiseerd. Omdat Havenfront een dynamisch en levendig gebied moet worden, zijn andere functies in de plint (begane grond) van de bebouwing ook mogelijk, bijvoorbeeld kleinschalige bedrijfjes en kantoren. De bestaande keukenspecialzaak die ten oosten van de Energieweg aanwezig is, wordt ook meegenomen in de planvorming.

De gemeente werkt samen met projectontwikkelaars aan een stedenbouwkundig plan voor het gebied Havenfront en is in overleg met de grondeigenaren en bedrijven in het gebied om de woningen ook daadwerkelijk te realiseren. Omdat de vraag naar woningen sterk is toegenomen, maar de bouw van woningen achter blijft, heeft het Rijk de regeling Woningbouwimpuls in het leven geroepen. De gemeente heeft inmiddels een financiële bijdrage van 5 miljoen euro voor het project Havenfront op basis van deze regeling toegewezen gekregen.

## **7. Hoeveel woningen komen er in Rijnhaven-Oost?**

Op grond van het huidige bestemmingsplan Rijnhaven Oost zijn maximaal 1.120 woningen mogelijk in het gebied. Het bestemmingsplan wordt aangepast op dit punt waardoor straks maximaal 2.000 woningen mogelijk zijn in heel Rijnhaven-Oost. Dat is inclusief de al gerealiseerde en vergunde woningen ter plaatse van Baronie en het reeds opgeleverde Dok 2404. In Havenfront komen ten minste 668 woningen, de overige woningen kunnen in de rest van het gebied komen.

## **8. Komen er betaalbare woningen in Rijnhaven-Oost?**

Het gemeentelijk beleid geeft aan dat bij woningbouwontwikkeling ten minste 25% sociale woningen en tenminste 10% middeldure woningen gebouwd moeten worden. Voor het gebied Havenfront staat een groter aandeel sociale huurwoningen en middeldure woningen gepland, namelijk 26% sociale huur en 29% middeldure woningen. Deze percentages worden in het Gebiedsbeleid vastgelegd en bij een woningbouwontwikkeling wordt hier aan getoetst.

## **9. Blijft bedrijvigheid mogelijk in Rijnhaven-Oost?**

In verschillende deelgebieden van Rijnhaven Oost blijft bedrijvigheid mogelijk. Bij nieuwe woningbouw moet met de contouren van deze bedrijven rekening worden gehouden. Het kan daardoor gebeuren dat



een woningbouwinitiatief op een bepaalde plek niet kan doorgaan, omdat een bestaand bedrijf bijvoorbeeld geluid produceert dat niet samengaat met de woonfunctie. Het huidige bestemmingsplan wordt op dit punt niet gewijzigd.



Afbeelding 4: gebieden waar bedrijvigheid mogelijk blijft (in paars)

#### 10. Welke andere wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan Rijnhaven-Oost?

Naast de eerder genoemde wijzigingen die voortvloeien uit de grote behoefte aan woningen, worden nog enkele andere wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het betreft onder andere:

- De mogelijkheid om ten noorden van de Recreatiehaven 90 extra ligplaatsen voor recreatievaartuigen te realiseren.
- De aanpassing van de maximale bouwhoogte van 35 m naar 45 m voor een deel van de bebouwing bij functiemenging (wonen in combinatie met andere functies op de begane grond).
- Meer flexibiliteit voor detailhandel in volumineuze goederen (bijvoorbeeld keukens, auto's) in het gebied. De toegestane oppervlakte aan volumineuze detailhandel wordt niet langer beperkt tot een specifiek deelgebied, maar kan ook worden uitgewisseld tussen de verschillende deelgebieden.