

Besluitformulier

Team Project- en Accountmanagement Ruimte

Zaaknummer : 347499 Datum : 10 januari 2022	Opsteller : J.A. Pierik
Onderwerp: Koopovereenkomst provinciale loswal Hoogewaard Koudekerk aan den Rijn	
Besluit: In te stemmen met: - de verkoop van grond aan de Hoogewaard in Koudekerk aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Koudekerk aan den Rijn, Sectie B, nummers 4825 en 5092 (beide gedeeltelijk), aan de provincie Zuid-Holland, ten behoeve van de realisatie van een provinciale loswal; - het aangaan van bijgevoegde koopovereenkomst met de provincie Zuid-Holland; - wethouder Van As te mandateren om de koopovereenkomst namens het college aan te gaan, tekstuele wijzigingen door te voeren in de koopovereenkomst en conform bijgevoegd volmacht van de burgemeester tot ondertekening ervan over te gaan; - het betrekken van de financiële consequenties van dit besluit bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie Bedrijventerrein Hoogewaard.	

Publiekssamenvatting

De huidige provinciale loswallocatie in Hazerswoude-Rijndijk voldoet niet meer aan de functionele eisen van een loswal en heeft vanuit de milieuvergunning beperkte gebruiksmogelijkheden. Om in de behoefte aan een functionele openbare provinciale loswal te voorzien, hebben de gemeente Alphen aan den Rijn en de Provincie Zuid-Holland gezocht naar een alternatieve locatie voor een openbare loswal. Dit is de locatie aan de Hoogewaard in Koudekerk aan den Rijn geworden. Ten behoeve van de realisatie van de loswal koopt de provincie Zuid-Holland grond van de gemeente. Na het doorlopen van de noodzakelijke planologische procedurezal gestart worden met het realiseren van de loswal en het (hiertoe noodzakelijke) omleggen van de weg Hoogewaard.

Inleiding

De huidige provinciale loswallocatie in Hazerswoude-Rijndijk voldoet niet meer aan de functionele eisen van een loswal en heeft vanuit de milieuvergunning beperkte gebruiksmogelijkheden. De loswal ligt binnen de bebouwde kom van Hazerswoude-Rijndijk en grenst aan de woonkern. Bereikbaarheid over water wordt beperkt door de doorvaartbreedte van de Koudekerksebrug.

Om in de behoefte aan een functionele openbare provinciale loswal te voorzien, hebben de gemeente Alphen aan den Rijn en de Provincie Zuid-Holland het initiatief genomen om een alternatieve locatie voor een openbare loswal te zoeken. Daarbij is een locatie gezocht langs de Oude Rijn tussen de Koudekerksebrug en de Heimanswetering. Uit een analyse van de mogelijke locaties is de locatie aan de Hoogewaard (ter plaatse van de kruising met de J.G. van der Stoopweg) gekozen.

In 2016 is bij de oeververvanging langs de Hoogewaard door de provincie Zuid-Holland reeds een oeverconstructie gerealiseerd die gedimensioneerd is op de functie van een loswal. Tevens zijn er robuuste afmeervoorzieningen gerealiseerd. In onderstaand figuur is de ingezoomde locatie van de loswal langs de Hoogewaard opgenomen.



In januari 2021 hebben de gemeente Alphen aan den Rijn en de Provincie Zuid-Holland een Samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze overeenkomst is de wijze van samenwerking en taakverdeling vastgelegd voor het realiseren van de loswal en het (hiertoe noodzakelijke) omleggen van de weg Hoogewaard.

De afgelopen periode is een concept-koopovereenkomst opgesteld. Met de provincie Zuid-Holland is overeenstemming bereikt over de voorliggende concept-koopovereenkomst.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het faciliteren van het vervoer van goederen over water en optimalisatie van de functionaliteit van het bedrijventerrein Hoogewaard.

Kader

- bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoogewaard", vastgesteld op 15 maart 2018;
- Samenwerkingsovereenkomst loswal Hoogewaard, d.d. 12 januari 2021;
- "Duurzaamheidsprogramma 2021-2030" en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

Argumenten

(Beter) benutten bedrijventerrein bij vervoer van goederen over water

Het doel van project is het realiseren van een nieuwe openbare loswal, inclusief walstroom en doelmatige terreinafscherming, op locatie Hoogewaard in Koudekerk aan den Rijn. Dit draagt bij aan de provinciale doelstelling om de potentie van bedrijventerreinen voor het vervoer van goederen over water beter te benutten. Daarbij heeft een aantal op het bedrijventerrein Hoogewaard gevestigde bedrijven ook aangegeven geïnteresseerd te zijn in het gebruik van de loswal. Als gevolg van de realisatie van de loswal dient de weg Hoogewaard ter hoogte van de loswal omgelegd te worden.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het “Duurzaamheidsprogramma 2021 –2030” en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

Participatie

Gebrek aan draagvlak bij belanghebbenden is een (reëel) risico. Om dit risico te verminderen heeft de provincie Zuid-Holland contact gezocht met omwonenden en andere belanghebbenden (zoals de Stichting Hoogewaard Bedrijvig).

Financiële consequenties

Met de provincie Zuid-Holland is overeengekomen dat de provincie deze m² vergoed en wel tegen een bedrag van € 200,- per m² (prijsspeil 1-1-2015). Deze vergoeding is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst en is verrekend met de circa 1.481 m² grond die de provincie Zuid-Holland ten behoeve van de loswal aan de Hoogewaard dient te kopen. Deze grondoverdracht is vastgelegd in de voorliggende concept-koopovereenkomst

De koopsom bedraagt € 1,-. De vergoeding voor de afwaardering van de aanliggende gronden (zoals paars gearceerd weergegeven in bijlage 3 van de koopovereenkomst) bedraagt € 348.429,-. Een en ander past binnen de financiële kaders van de grondexploitatie Bedrijventerrein Hoogewaard.

Bijdragen in de kosten van de omlegging van de weg Hoogewaard

De provincie vergoedt aan de gemeente een bijdrage (groot € 501.494,-- exclusief btw) voor het omleggen van de weg Hoogewaard. Deze bijdrage is gebaseerd op de noodzakelijke aanpassingen aan of vervangingen van bestaande voorzieningen die moeten worden doorgevoerd als gevolg van de omlegging van de weg.

Deze bijdrage zal ondergebracht worden in de IEX die zal worden geopend voor het omleggen van de Hoogewaard (IEX). De investeringskosten voor het omleggen van de weg Hoogewaard maken zodoende geen onderdeel uit van de grondexploitatie Hoogewaard. Aanvullende wensen van de gemeente m.b.t. de eigen voorzieningen worden door de gemeente gefinancierd. Specifiek gaat het om verbeteringen aan de riolering.

Realisatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hoogewaard”. Het plangebied heeft voornamelijk de enkelbestemming “Verkeer”. Delen van het gebied kennen de bestemmingen “Groen”, “Water” en “Bedrijventerrein”. Overal zit de dubbelbestemming “Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied” op. Delen bezitten de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” en er zijn gebiedsaanduidingen met “Geluidzone”, “Milieuzone” en “Vaarweg”.

De loswal is zodoende op basis van het vigerend bestemmingsplan planologisch niet mogelijk. Gekozen is om de loswal via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure mogelijk te maken. Het streven is om nog in Q1 van 2022 deze procedure op te starten.

Levering van de gronden is voorzien op 1 oktober 2022. De start van de werkzaamheden is (een en ander afhankelijk van de planologische procedure) voorzien eind 2022/begin 2023.

Bijlage(n):

- Concept-koopovereenkomst;
- Verkooptekening;
- Volmacht