
Jaargang	:	2018
Zaaknummer	:	156017
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard Koudekerk aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari en 12 maart 2018,

besluit:

- 1 de indieners van de zienswijzen, vermeld in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard (Bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 de ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren als vermeld in de in punt 1 genoemde Nota van zienswijzen;
- 3 de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard (bijlage II) vast te stellen;
- 4 het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard, met identificatienummer NL.IMRO.0484.13BPKRHoogewaard-VA01 met de bijbehorende bestanden, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3 gewijzigd vast te stellen;
- 5 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard vast te stellen;
- 6 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemming Bedrijventerrein Hoogewaard;
- Bijlage I Nota van zienswijzen;
- Bijlage II Nota van wijzigingen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2018.

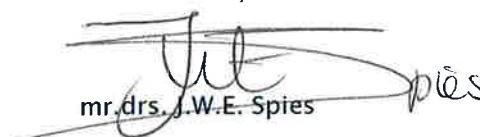
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2018
Zaaknummer	: 156017
Datum	: 13 februari 2018 en 12 maart 2018
Onderwerp	: Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard Koudekerk aan den Rijn

Voorstel:

- 1 de indieners van de zienswijzen, vermeld in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard (Bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 de ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren als vermeld in de in punt 1 genoemde Nota van zienswijzen;
- 3 de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard (bijlage II) vast te stellen;
- 4 het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard, met identificatienummer NL.IMRO.0484.13BPKRHoogewaard-VA01 met de bijbehorende bestanden, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3 gewijzigd vast te stellen;
- 5 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard vast te stellen;
- 6 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De belangrijkste opgaven voor bedrijventerrein Hoogewaard zijn een uitbreiding en een herstructurering gericht op een kwalitatieve impuls in het gebied. Samen met de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven, verenigd in Stichting Hoogewaard Bedrijvig (SHB) is samengewerkt aan het geven van invulling hiervan. Om daadwerkelijk over te kunnen gaan tot realisatie, dienen de plannen concreet te worden vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente industriële ontwikkelingen met een hoge milieucategorie wil blijven faciliteren, gericht op een kwalitatieve impuls in het gebied met een goede afstemming naar de omliggende woningbouw aan de Hoogewaard, Landlustweg en Lagewaard. Belangrijkste zaken hierin zijn dat een (deel van de) uitbreiding van het

bedrijventerrein en de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg rechtstreeks mogelijk is gemaakt. Voor het andere gedeelte geldt dat uitbreiding van het terrein en aanleg van de weg mogelijk is door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en hierop zijn elf zienswijzen ingediend. Een aantal leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het Bedrijventerrein Hoogewaard is een bedrijventerrein van ca. 30 hectare (netto) in Koudekerk aan den Rijn. Op dit terrein zijn ruim 30 bedrijven gevestigd die gezamenlijk voor ca. 700 arbeidsplaatsen zorgen. De helft van deze bedrijven behoort tot de maakindustrie. De belangrijkste opgaven voor bedrijventerrein Hoogewaard zijn:

- de herstructurering van het terrein gericht op een kwalitatieve impuls in het gebied, en
- de uitbreiding van het terrein.

Samen met de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven, verenigd in Stichting Hoogewaard Bedrijvig (SHB), is de afgelopen jaren samengewerkt aan het geven van invulling hiervan. Hiertoe is een intentieovereenkomst gesloten tussen de voormalige gemeente Rijnwoude en de SHB, met het doel om te komen tot een gezamenlijke uitwerking van de visie en een samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van de herstructurering en uitbreiding van het bedrijventerrein. Om daadwerkelijk over te kunnen gaan tot realisatie, dienen de plannen concreet te worden vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente industriële ontwikkelingen met een hoge milieucategorie (met bijbehorende werkgelegenheid) wil blijven faciliteren, gericht op een kwalitatieve impuls in het gebied rekening houdend met de cultuur- en landschappelijk waardevolle omgeving (Landlustweg en Lagewaard).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk kader dat de basis vormt voor de genoemde ambities (herstructurering en uitbreiding) planologisch vastgelegd.

Kader

- Beheersverordening Industrierrein Koudekerk aan den Rijn (2017)
- (Voor)ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogewaard (2013)

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Het bestaande bedrijventerrein wordt in dit bestemmingplan conserverend bestemd. De aanleg van de ontsluitingsweg wordt gedeeltelijk rechtstreeks opgenomen en gedeeltelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Ditzelfde geldt voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

De rol van de gemeente is faciliterend (opstellen bestemmingsplan), met daarbij de kanttekening dat de gemeente verantwoordelijk is voor de aanleg van de ontsluitingsweg en de groene omzoming. De ondernemers (SHB) zelf moeten de uitvoering van de herstructurering en uitbreiding van het bedrijventerrein Hoogewaard ter hand nemen.

Ontwikkelingen/uitgangspunten

Voor het bestemmingsplan gelden de volgende (deels nieuwe) uitgangspunten:

- Binnen het bestemmingsplan wordt de ruimte gecreëerd voor het omleggen van de weg om zodoende de laad- en loswal op termijn mogelijk te maken. De laad- en loswal zelf is niet in het bestemmingsplan opgenomen.
- De gronden van het voormalige Agrifirm-terrein inclusief de ontsluitingsweg maken deel uit van het bestemmingsplan.
- Een aantal gronden die al jarenlang in gebruik zijn voor opslag krijgen een bedrijfsbestemming met bebouwingmogelijkheden.
- De gronden in eigendom van de gemeente die deel uitmaken van het uitbreidingsgebied krijgen een directe bedrijfsbestemming. Doel is deze gronden te verkopen aan een partij die de gronden voor eigen rekening en risico ontwikkelt als bedrijfsterrein. De overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch met een wijzigingsbevoegdheid tot bedrijfsterrein, omdat met betrokkenen nog geen overeenstemming is bereikt over het sluiten van een exploitatieovereenkomst.
- De ontsluitingsweg krijgt deels een directe bestemming. Het andere deel wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Duurzaamheid

De herstructurering van bedrijventerrein Hoogwaard kan bijdragen aan het halen van de duurzaamheidsdoelstellingen. De gemeente wil de vastgoedeigenaren stimuleren om het vastgoed te verduurzamen. De gemeente zet in op een duurzame energiemix. Dit kan goed worden uitgevoerd op bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van zonnepanelen op daken.

Participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogwaard heeft eind 2013 voor inspraak ter visie gelegen. Voorts is vooroverleg gehouden met een aantal adviesinstanties. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de Nota inspraak en vooroverleg en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 november tot en met 13 december 2017 ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn elf zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en voorzien van een reactie in de bijgevoegde Nota van zienswijzen. Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Met het bestemmingsplan Hoogwaard (incl. toekomstige wijziging) wordt uitvoering gegeven aan één van de ambities uit de Transformatievisie Oude Rijnzone. Met inzet van een subsidie van de provincie Zuid-Holland van 4,7 miljoen euro ten behoeve van aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg en groene omzoming op het bedrijventerrein blijkt uit een eerste financiële haalbaarheidsanalyse dat het bestemmingsplan inclusief de voorgenomen wijzigingen economisch uitvoerbaar is.

Anterieure overeenkomsten

In onderhavig bestemmingsplan worden een aantal gronden die al jaren bedrijfsmatig in gebruik zijn daadwerkelijk bestemd als bedrijventerrein. Hiervoor zijn met betrokken partijen anterieure overeenkomsten gesloten, waarin het verhaal van plankosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen en planschade is geregeld.

Realisatie

Het bestemmingsplan zal na vaststelling zes weken worden ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling kunnen ook andere belanghebbenden beroep instellen.

Bijlage(n)

- Bestemming Bedrijventerrein Hoogewaard;
- Bijlage I Nota van zienswijzen;
- Bijlage II Nota van wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,