

# Omgevingsplan Rijnhaven Oost Gebiedsbeleid

Plan: Gebiedsbeleid Rijnhaven Oost  
Versie: 28-05-2019  
Status: vastgesteld  
Plantype: Omgevingsplan - Gebiedsbeleid  
IMRO-idn: NL.IMRO.0484.GBrijnhavenoost-VA02



## Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding .....	4
Leeswijzer .....	4
Hoofdstuk 2 Doelstelling .....	6
Algemene regels .....	6
Ontwikkelperspectief .....	6
Hoofdstuk 3 Activiteiten en activiteitentabel .....	8
1. Activiteitentabel .....	8
2. Wonen .....	10
3. Het exploiteren van een bedrijf .....	12
4. Het exploiteren van een winkel .....	14
5. Het verlenen van diensten .....	17
6. Het verrichten van maatschappelijke diensten .....	18
7. Het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, recreatie en sport .....	19
8. Het exploiteren van een horeca-inrichting .....	21
9. Kantoren .....	23
10. Activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven .....	23
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en gebiedsbeleidkaart .....	24
1. Compacte stedenbouwkundige structuur, positionering en dichtheid en bouwwijze van het bouwvolume ...	24
2. Ruimtelijke verbindingen .....	30
3. Bouwhoogte .....	33
4. Duurzaam en flexibel gebruik .....	35
5. Duurzaamheid .....	37
6. Uitstraling en beeldkwaliteit .....	39
7. Bezonning .....	40
8. Archeologische waarden en cultuurhistorie .....	41
9. Waterkeringen en watersysteem .....	43
10. Bodemkwaliteit .....	44
11. Luchtkwaliteit .....	45
12. Ecologie .....	46
13. In voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid .....	47
14. Opslag van materialen .....	49
Hoofdstuk 5 Onderzoeksplicht en kostenverhaal .....	50
Inleiding .....	50
Waarom een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte? .....	50
Systematiek kostenverhaal Rijnhaven-Oost .....	50

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit is de tweede versie van het gebiedsbeleid van Rijnhaven Oost. Er was behoefte om dit beleid aan te passen door opgedane ervaringen met het beleid en nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Dit is ook in lijn met de gedachte van het gebiedsbeleid als levend document, dat snel en flexibel moet kunnen anticiperen op de actuele situatie van vandaag de dag. Dit uiteraard binnen de kaders van het omgevingsplan en de doelstellingen voor Rijnhaven Oost.

Het omgevingsplan voor Rijnhaven Oost is vastgesteld in 2016. Het gebied van Rijnhaven Oost is eerder aangewezen als pilot project in het kader van de Crisis en Herstelwet. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft hierdoor kunnen vooruitlopen op de Omgevingswet en heeft een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld, een bestemmingsplan dat sterk lijkt op het omgevingsplan uit de Omgevingswet.

De verbrede reikwijdte van het plan ziet er op dat de zaken die geregeld kunnen worden zich niet beperken tot alleen de "ruimtelijke ordening". Dit begrip wordt 'verbreed' tot het 'bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Verder is het onder andere mogelijk dat de regels ('open normen') van het bestemmingsplan verder uitgelegd kunnen worden met beleidsregels zoals bedoeld in artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De hieronder beschreven beleidsregels voor Rijnhaven Oost zijn leidend voor het kader waarbinnen nieuwe initiatieven gerealiseerd kunnen worden. Er kan behoefte zijn om dit beleid in de loop der tijd aan te passen aan de ervaringen en ontwikkelingen in het gebied.

De bevoegdheid om dit beleid, inclusief alle kaarten en illustraties, te wijzigen, is door de gemeenteraad bij raadsbesluit van 13 oktober 2016, inhoudende vaststelling van het experiment bestemmingsplan Rijnhaven Oost, gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn.

### Leeswijzer

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte bevat nieuwe, afwijkende wettelijke mogelijkheden en een ander begrippenkader. Daarnaast is de wijze van totstandkoming anders dan die van een traditioneel bestemmingsplan. Dit vraagt om een integrale afweging van alle aspecten die in de fysieke leefomgeving spelen.

In de planregels van het omgevingsplan zijn normen of globale regels opgenomen voor het verrichten van activiteiten binnen het plangebied. Het betreft open normen. Dit wil zeggen dat deze normen inhoudelijk nog open zijn en slechts de hoofdlijnen aangeven. Er is daarmee ruimte voor een nadere afweging bij toepassing van deze normen in een concreet geval. De normen worden naar de verschillende omstandigheden nader ingevuld met wetsinterpreterende beleidsregels. De planregels van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zijn daarbij de 'wet' en dit gebiedsbeleid vormt de set beleidsregels. Bij elke beleidsregel is, tenzij deze uitsluitend een algemene functie heeft ter interpretatie van het omgevingsplan, aangegeven op welke regel of norm uit het omgevingsplan de betreffende beleidsregel ziet. Er is duidelijk onderscheid gemaakt tussen dikgedrukt, cursief en niet-cursief. Dikgedrukte zinnen geven de beleidsregels in essentie weer. De niet-cursief/niet dikgedrukte zinnen vormen en uitwerking hierop. De cursief gedrukte teksten van het gebiedsbeleid hebben met name een toelichtende functie, die de achtergrond van de beleidsregel wil duiden. De niet-cursief gedrukte teksten zijn dus een concrete uitleg of interpretatie van normen of regels uit het omgevingsplan.

Met de activiteitentabel in dit gebiedsbeleid kan de gemeente, maar ook de initiatiefnemer, snel globaal bepalen of een initiatief in een bepaald gebied van Rijnhaven Oost mogelijk is of niet. Het initiatief wordt getoetst aan de planregels van het bestemmingsplan, aan de beleidsregels en de gebiedsbeleidkaart. De activiteitentabel dient als hulpmiddel bij de interpretatie van het plan.

Door de opzet van het bestemmingsplan is het dus beter mogelijk om flexibeler met initiatieven om te gaan. Dit vergt ook iets van de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer of eigenaar in het gebied. Soms is het nodig dat de initiatiefnemer zelf onderzoek doet en soms zelf bepaalde voorzieningen bekostigt omdat er ten behoeve van het bestemmingsplan nog slechts globaal onderzoek is gedaan. Het was immers op voorhand nog niet bekend welke ontwikkelingen er allemaal gaan plaatsvinden in het gebied omdat de gemeente hier vooraf geen verplichte 'bestemming' aan heeft willen geven. Bijna alle activiteiten zijn mogelijk in het gebied, van wonen tot het exploiteren van een bedrijf en van recreatie tot maatschappelijke activiteiten zoals het geven van onderwijs. Deze activiteiten moeten natuurlijk op een goede manier met elkaar samen kunnen gaan. Overleg daarom met uw bureaus of andere belanghebbenden in het gebied wanneer u een initiatief hebt en treed tijdig met de gemeente in overleg om de verschillende mogelijkheden te verkennen en te motiveren waarom juist uw initiatief goed past

binnen de ontwikkelingen van Rijnhaven Oost. Voor de beoordeling van een initiatief is daarom een schriftelijke motivatie nodig.

Overigens gaat de raadpleging van het omgevingsplan steeds meer op een digitale manier: door het aanklikken van een willekeurige locatie op de verbeelding (kaartweergave) op ruimtelijkeplannen.nl verschijnen de van toepassing zijnde bepalingen voor deze locatie automatisch. De verbeelding bevat niet meer de gekleurde gebieden waarmee voorheen de toegestane bestemmingen werden weergegeven. De opzet en toegankelijkheid van het bestemmingsplan is dus meer digitaal gericht. De papieren versie bestaat nog wel maar is door de digitalisering anders leesbaar dan een traditioneel bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2 Doelstelling

### Algemene regels

- Initiatieven dragen bij aan de doelstellingen voor Rijnhaven Oost zoals omschreven in artikel 2 van de planregels. In de planregels zijn criteria en open normen opgenomen die in deze beleidsregels worden uitgewerkt.
- Initiatieven passen binnen provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Initiatieven voldoen aan de eisen en adviezen van het waterschap en van de veiligheidsregio.
- Bij de beoordeling van elk initiatief geldt het principe van 'wie het eerst komt, heeft de meeste mogelijkheden'. Daarbij is de datum van een schriftelijk ingediende aanvraag (principeverzoek, melding of omgevingsvergunningaanvraag), waaruit duidelijk de aard en omvang van de activiteit blijkt, bepalend.

### Ontwikkelperspectief

Het ontwikkelperspectief beschrijft de uitgangspunten voor het gebied en kent haar oorsprong in de Rijnhavenwijzer (Visie op Rijnhaven) vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2012, en in de Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031, vastgesteld 13 juli 2013. Het ontwikkelperspectief beoogt tenminste:

- Een transformatie naar een gemengd woonwerkmilieu verdeeld over het gehele plangebied, waarbij bedrijven, (water)recreanten, bewoners en Alphenaren gezamenlijk gebruikers zijn van het gebied;
- Een ontwikkeling naar een duurzaam en gevarieerd intens-stedelijk leefmilieu wat tot uitdrukking komt in een veelheid van gebruiksfuncties, die beantwoorden aan het thema 'Rijnhaven Vermaakt' en/of bijdragen aan een goede leefomgeving in het algemeen;
- Het redelijkerwijs naast elkaar kunnen functioneren van bestaande en nieuwe functies. Dit vraagt nu en dan om tolerantie tussen alle gebruikers;
- Ruimte voor relatief kleinschalige bedrijvigheid in de ambachtelijke sfeer, waaraan productie gebonden ondergeschikte detailhandel kan worden verbonden;
- Behoudens de huidig aanwezige detailhandel en specifiek watergebonden detailhandel is zelfstandige (reguliere) detailhandel geen bezoekersmotief;
- Het realiseren van een betere ruimtelijke relatie en verbinding met de stad en het stadscentrum;
- Erkenning van de haven als een belangrijke recreatieve poort voor Alphen en belangrijke identiteitsdrager van het gebied. Locaties aan en nabij het water worden openbaar toegankelijk;
- Geen vast eindbeeld, er zal sprake zijn van een geleidelijke transformatie, waar ruimte voor tijdelijk gebruik is;
- Een duurzaam en intensief gebruik van de beschikbare ruimte, die qua functionele invulling met de tijd kan mee-ademen en dus een flexibele opzet heeft;
- Ontwikkeling van bouwprogramma, dat dienstbaar is aan een sociaal aantrekkelijk verblijfsgebied en diens gevolg 'sociale belevingswaarde' kent, en qua adressering en oriëntatie gericht is op diezelfde openbare ruimte.



## Hoofdstuk 3 Activiteiten en activiteitentabel

### 1. Activiteitentabel

De activiteitentabel visualiseert de toegestane activiteiten per deelgebied. De hierin opgenomen symbolen vertegenwoordigen de volgende waarden:

**a. Groen vinkje: de activiteit is toegestaan en gelet op de doelstelling van het plan gewenst.**

*Vanuit de doelstelling is deze activiteit gewenst. Deze activiteiten zijn zondermeer passend bij de doelstelling voor Rijnhaven Oost, mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden die daarvoor gelden.*

**b. Rood kruis: de activiteit is niet toegestaan en gelet op de doelstelling van het plan niet gewenst.**

*Sommige activiteiten sluiten andere activiteiten logischerwijs uit of dragen niet bij aan de doelstelling van het plan. Zij worden hiermee uitgesloten.*

**c. Maatwerkactiviteiten' zijn in de tabel niet opgenomen.**

*Bestaande activiteiten die niet passen binnen de doelstelling of ander wettelijk beleid, worden op maat geregeld. Dit betekent, dat de activiteit in z'n huidige omvang binnen het in de verbeelding aangegeven gebied kan worden voortgezet, maar niet kan worden uitgebreid.*

*Voor Rijnhaven Oost geldt in de lijn van de gedachte van de organische ontwikkeling geen strak vooraf gedefinieerd programma in een bepaalde mengverhouding. Het uitgangspunt van deze uitnodigingsplanologie is om op voorhand geen activiteiten uit te sluiten, zolang deze maar passen binnen de doelstelling voor Rijnhaven Oost. Dit betekent dus, dat niet alles overal kan). In het licht van de doelstelling zijn bepaalde activiteiten in verschillende deelgebieden van het plangebied wel of niet mogelijk en/of wenselijk. Daarnaast geldt, dat bepaalde activiteiten op sommige locaties eenvoudigweg (nog) niet of slechts beperkt mogelijk zijn vanuit milieubeperkingen, (boven)gemeentelijk beleid, of vanwege de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit heeft geleid tot een onderverdeling in deelgebieden, die weliswaar allen dezelfde verzamelbestemming 'Transformatie' hebben, maar waarbinnen per deelgebied verschillende (combinaties van) activiteiten mogelijk zijn. Deze worden bij wijze van visueel (analoog) hulpmiddel in de tabel inzichtelijk gemaakt. De activiteiten worden middels planregels en verbeelding geregeld, en de tabel (als onderdeel van het gebiedsbeleid) brengt binnen bepaalde activiteiten (horeca en detailhandel) een nadere nuancering aan. In de tabel is met symbolen en kleuren voor elk deelgebied aangegeven, welke activiteit daar al dan niet mogelijk is.*



	wonen	bedrijven	(volumineuze) detailhandel watersportgebonden	detailhandel buurt- en gemakswinkels	dienstverlening	maatschappelijk	cultuur, ontspanning, sport en recreatie	horeca cat. 1a + 1b	horeca cat. 1c + 2	horeca cat. 3	water	verkeer/verblijf
Rijnsoever (RO)	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
van Foreestlaan-Noord (FN)	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓
van Foreestlaan-Zuid (FZ)	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓
Oever-Noord (ON)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Oever-Zuid (OZ)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Haven-Noord (HN)	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✗
Haven-Zuid (HZ)	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✗
Recreatiehaven (RH)	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✗
Baronie (B)	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Baroniehaven (BH)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Harmonie (H)	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Water	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
Openbare ruimte	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓

Gebieds- en activiteitentabel



activiteit toegestaan en gewenst



activiteit niet toegestaan en niet gewenst

NB: maatwerkactiviteiten (perifere + reguliere detailhandel, kantoren en bedrijfswoningen) zijn in deze tabel niet opgenomen

Tabel 1: Gebieds- en activiteitentabel

## 2. Wonen

### **a. Woningen zijn toegestaan, maar alleen daar waar er geen sprake is van milieuhinder van bedrijven**

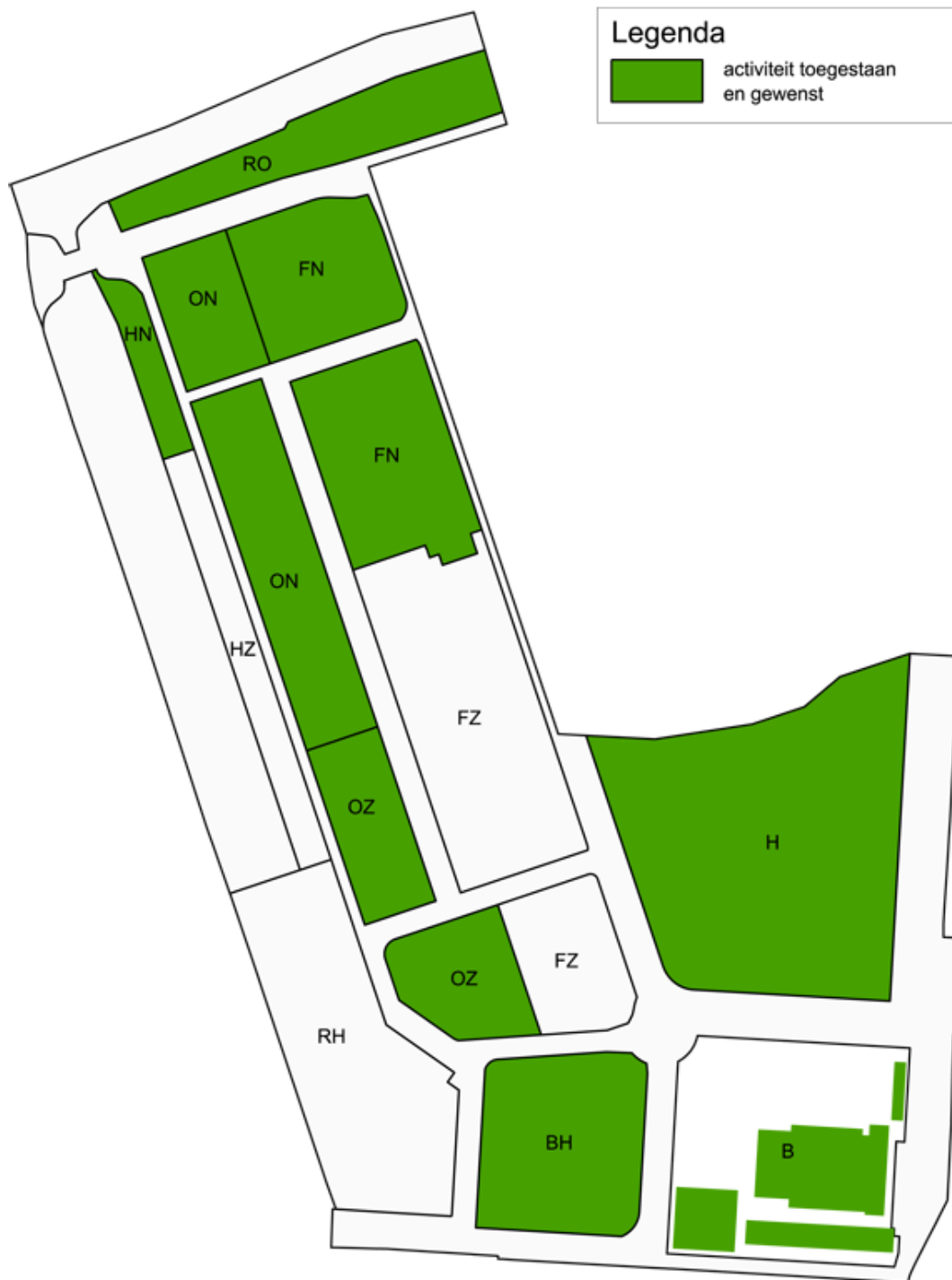
*De doelstelling is een gemengd woon- werkgebied, waarin voor wonen vanzelfsprekend een nadrukkelijke plaats is ingeruimd. De functie wonen brengt bepaalde activiteiten en levendigheid met zich mee, waarmee het gebied uit de anonimiteit wordt gehaald. Rijnhaven Oost krijgt immers een betekenis als woonomgeving, dag én nacht, waarvoor bewoners zich in zekere zin verantwoordelijk voelen. De woonfunctie zorgt hierdoor ook voor sociale controle (ook 's nachts). Daarnaast kan de woonfunctie bijdragen aan het versterken en onderhouden van het bestaande voorzieningenniveau (Baronie). De functie wonen is in sommige deelgebieden nog niet goed mogelijk omdat er nog sprake is van milieucontouren die over de potentiële locaties voor de woningen liggen. Nieuwe woningen mogen niet belemmerend werken op de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Derhalve is het bouwen van woningen (ook op grotere hoogte) slechts toegestaan als is aangetoond dat ook op de betreffende hoogte aan de geldende (geluid- en) geurnormen is voldaan.*

*Leidraad voor de woningbouw is het gemeentelijk 'afwegingskader voor woningbouw'. Het afwegingskader legt de nadruk op aanvullende woonvormen en woonmilieus, zoals duurzame inzetbare woningen, nieuwe woonconcepten die een niche vormen voor de gemeente, en unieke, beeldbepalende woningen. Door de verwachte functiemenging is sprake van een zich onderscheidend woonmilieu, deels gericht op de meer avontuurlijk ingestelde woonconsument, voor wie een zekere stedelijke dynamiek geen bezwaar (of juist een pre) is. Naast functiemenging zijn ook andere voorwaarden voor een zich onderscheidend en aanvullend woonmilieu voorhanden, zoals een goed voorzieningenniveau (Baronie), de directe nabijheid en aansluiting op het centrum, en uiteraard omgevingskwaliteiten zoals het water.*

### **b. Het maximaal aantal woningen in het plangebied is in overeenstemming met de door de provincie vastgestelde regionale woonagenda**

*Rijnhaven Oost kent een organische gebiedsontwikkeling. De exacte invulling van de locatie is afhankelijk van initiatieven. In Rijnhaven Oost kunnen in de periode tot en met 2029 momenteel tussen de 300 en 720 (600 nieuwe woningen inclusief de 120 reeds gerealiseerde woningen) woningen worden gerealiseerd. Een hoger aantal woningen is mogelijk indien dit in overeenstemming is met het regionale woningbouwprogramma, waarbij het aantal woningen in ieder geval niet meer bedraagt dan 1120;*

*Voor de woningbouw is de toepassing van de regionale woonagenda van belang. De regionale Woonagenda is een uitwerking van de op 9 juli 2014 door de Provinciale Staten vastgestelde visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Bij de Woonagenda is een planlijst opgenomen met het woningbouwprogramma van de regio Holland Rijnland. Met de aanvaarding van de regionale Woonagenda door Gedeputeerde Staten is de behoefte aan en de regionale afstemming van het woningbouwprogramma in de bestemmingsplannen verantwoord. Rijnhaven Oost is in de planlijst behorend bij de regionale Woonagenda opgenomen.*



Kaart 2: Wonen

### 3. Het exploiteren van een bedrijf

- a. Bedrijven zijn toegestaan en gewenst, mits zij voldoen aan de randvoorwaarden en emissienormen zoals bepaald bij de planregels van omgevingsplan Rijnhaven Oost. Bestaande bedrijven die hierin niet passen zijn op maat geregeld en kunnen dus worden voortgezet.**

*De doelstelling beschrijft de wens voor o.a. een gemengd woon- én werkgebied, waarin voor bedrijvigheid vanzelfsprekend een nadrukkelijke plaats is ingeruimd. Het werken draagt immers bij aan een levendig en dynamisch leefmilieu, vooral overdag. Belangrijke voorwaarde is echter de 'sociale belevingswaarde' van een bedrijfspand: de visuele waarneembaarheid van de in een gebouw en/of de bijbehorende gronden uitgeoefende bedrijfsmatige gebruiksfuncties. Dichte, anonieme gebouwen dragen hier niet aan bij. (Dit wordt ook elders geborgd in dit gebiedsbeleid). Om de menging met de kwetsbare woonfunctie mogelijk te maken, is de aard en zwaarte van de bedrijvigheid beperkt.*

*Voor deelgebied 'van Foreestlaan-Zuid' is uitsluitend de activiteit 'het exploiteren van een bedrijf' mogelijk. Andere activiteiten, anders dan de bij een bedrijf toegestane ondergeschikte activiteiten, zijn in dit deelgebied derhalve niet toegestaan. In het kader van de ontwikkeling (en functionele verkleuring) van de Baronie is met de provincie Zuid Holland afgesproken, dat een gedeelte van ca. 4 ha. van Rijnhaven Oost exclusief beschikbaar moet blijven voor bedrijvigheid, in directe aansluiting op deelgebied 'de Baronie'. Hiervoor is deelgebied 'van Foreestlaan-Zuid' aangewezen. Dit deelgebied leent zich gezien de ligging en milieubelemmeringen momenteel het minst goed voor functiemenging. Binnen deze bedrijfsbestemming is onderschikte en productie gebonden detailhandel overigens wel mogelijk.*

*Het karakter van een maatbestemming brengt met zich mee dat een aan het perceel toegekende specifieke maatbestemming slechts de bestaande vorm van activiteiten toestaat. Uitbreiding van deze activiteit is niet toegestaan.*

- b. Binnen deze activiteit is productie gebonden detailhandel als onderdeel van een (ambachtelijk) bedrijf toegestaan.**

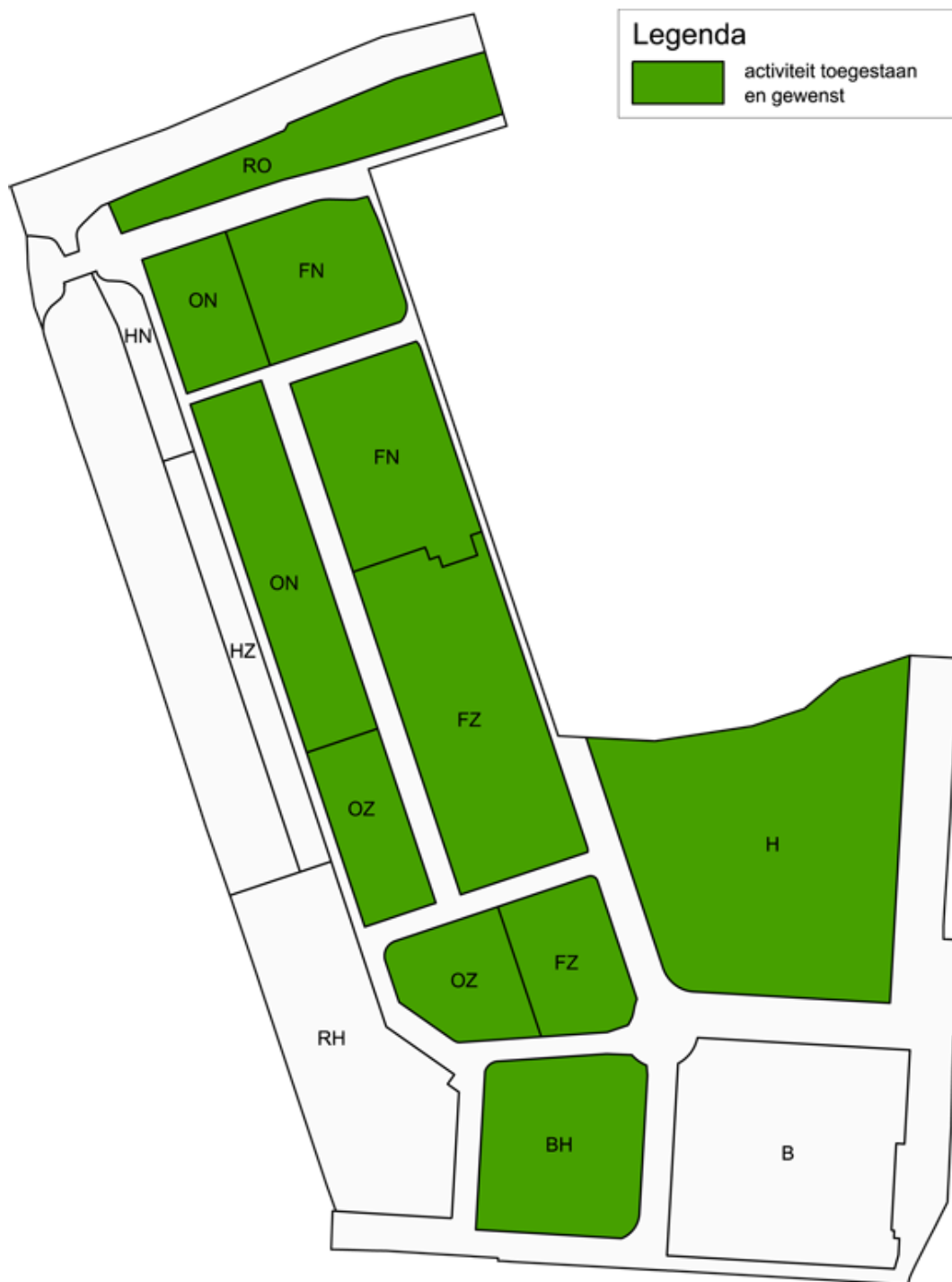
*Hieronder wordt detailhandel in goederen verstaan, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie. Deze vorm van detailhandel past bij uitstek bij het thema 'Rijnhaven Vermaakt', waarin de (ambachtelijke) maakindustrie wordt beloond met de mogelijkheid van verkoop aan de deur.*

- c. Binnen deze activiteit is ondergeschikte detailhandel toegestaan.**

*Hieronder wordt bedrijf gerelateerde detailhandel verstaan, waarbij de detailhandelsfunctie in ruimtelijk, functioneel en bedrijfseconomisch opzicht ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie en waarbij de goederen functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten. Het verkoopvloeroppervlak mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen.*

- d. Maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte van alle gebouwen op een aaneengesloten bedrijfsperceel mag worden gebruikt ten behoeve van een niet-zelfstandig en aan de bedrijfsactiviteit gelieerd kantoor, met een maximum van 3000 m<sup>2</sup> per perceel.**

*Zelfstandige kantoren en relatief grote kantoren bij bedrijven passen niet bij de doelstelling.*



Kaart 3: Het exploiteren van een bedrijf

## 4. Het exploiteren van een winkel

De markt voor detailhandel staat zwaar onder druk. Voorkomen moet worden dat nieuwe detailhandel gaat concurreren met bestaande detailhandelsvoorzieningen in de stad en regio. Voor Rijnhaven Oost wordt dus vooral ingezet op detailhandel die niet concurreert met het bestaande aanbod en waarvoor in de traditionele detailhandelscentra geen plaats is. De specifieke detailhandelsvormen kunnen een bezoekersmotief voor het gebied betekenen, waarmee dynamiek en levendigheid wordt gestimuleerd.

**a. Watersportgebonden detailhandel schaart zich vooral rondom het water, daar waar het specifieke havenkarakter van Rijnhaven Oost het sterkst is.**

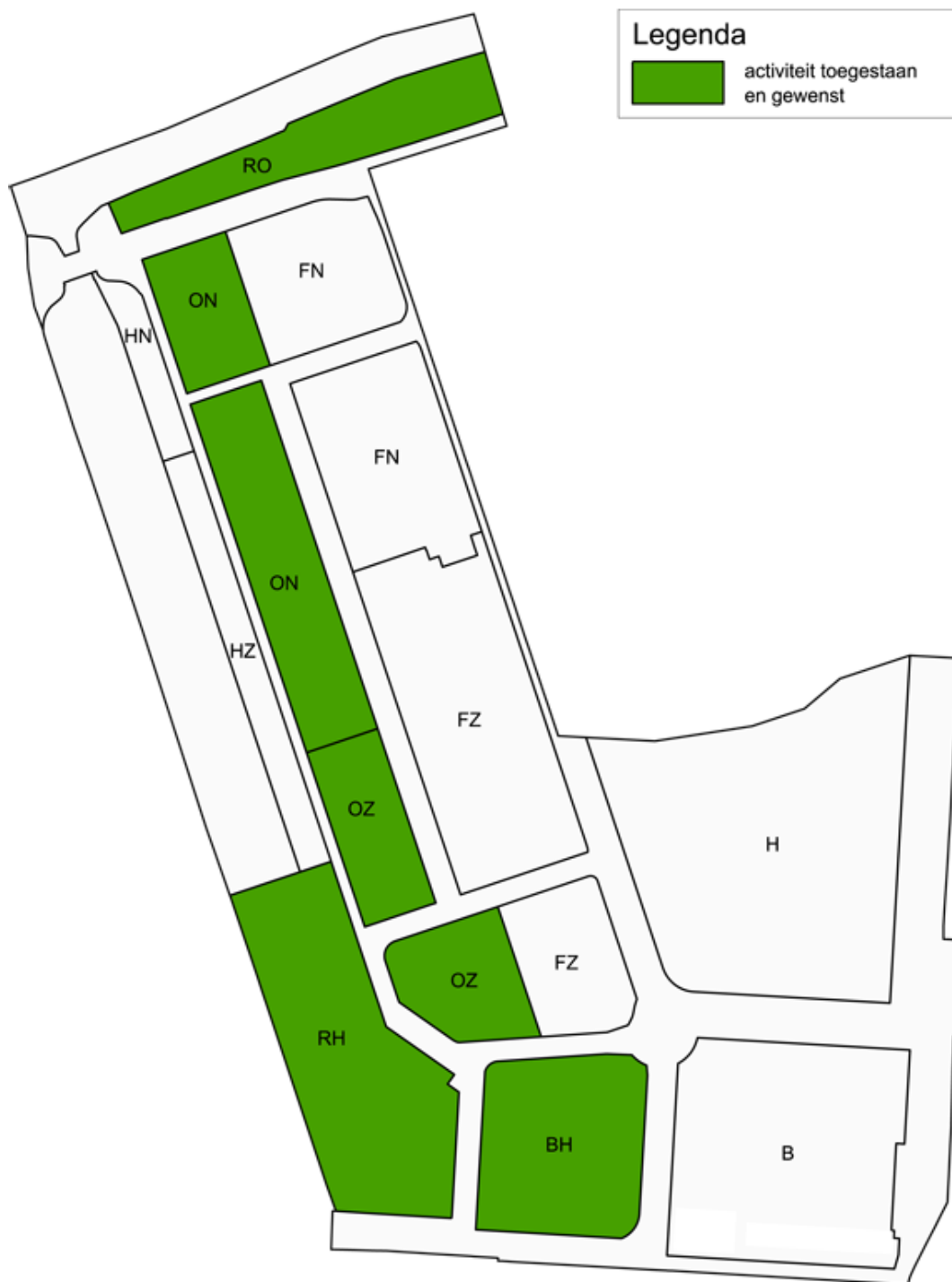
*Deze specifieke detailhandel concurreert niet met het bestaande detailhandelsaanbod in de stad, maar vormt wel een bezoekmotief, bijdragend aan de dynamiek en levendigheid in het gebied. Watersport gebonden volumineuze detailhandel schaart zich eveneens vooral rondom het water, maar betreft uitsluitend watersport gebonden volumineuze goederen waarvoor in de traditionele detailhandelscentra geen plaats is. Beide vormen van detailhandel zijn aan een meldingsplicht gekoppeld.*

**b. Er is één buurt- en gemakswinkel toegestaan.**

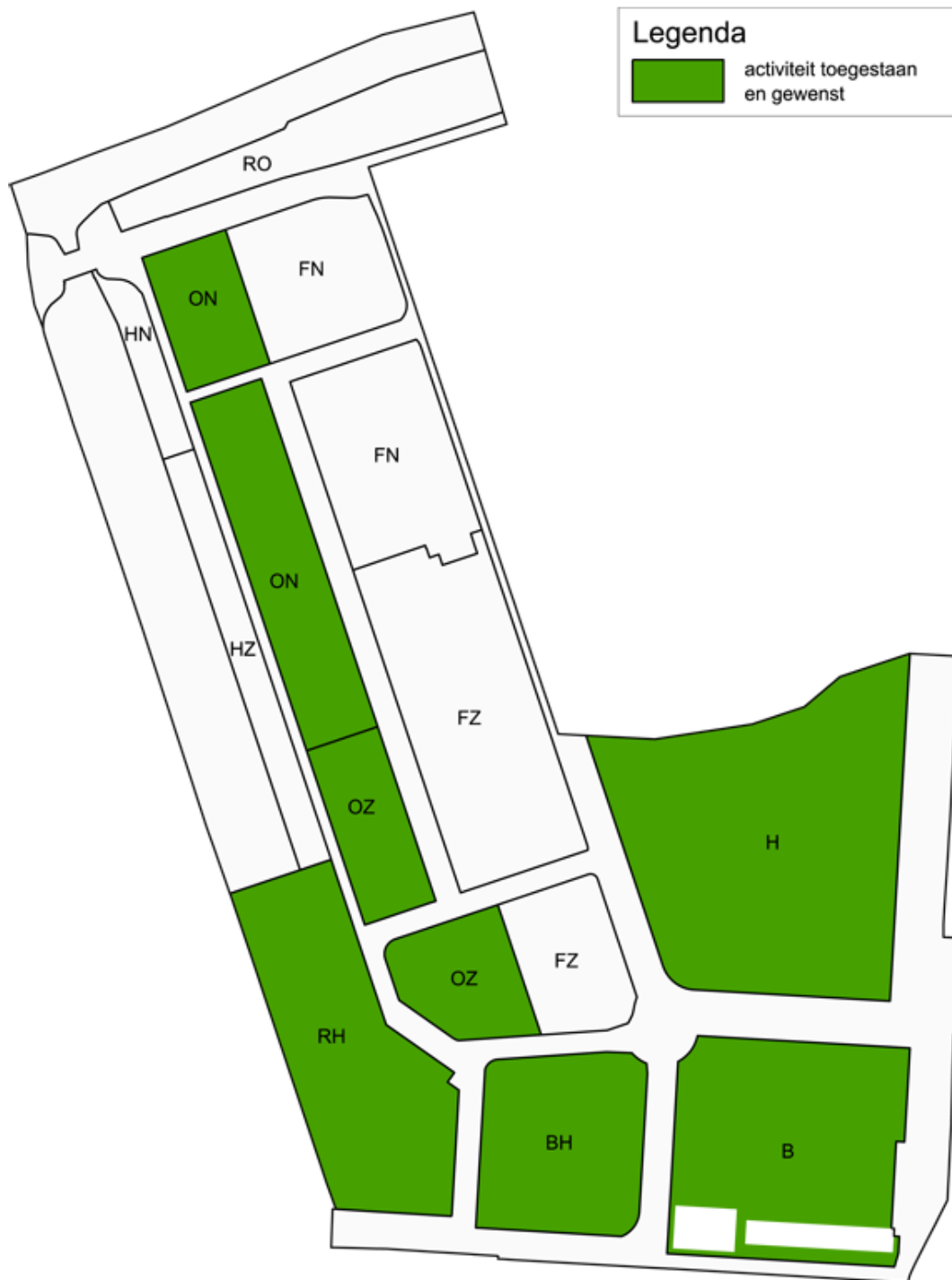
*Dit betreft een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen. Dergelijke zeer kleine winkels vormen door hun beperkte omvang geen bedreiging voor de bestaande detailhandel, maar kunnen een belangrijke rol spelen in de leefbaarheid en de alledaagse sociale contacten op buurniveau.*

**c. De in het gebied reeds bestaande (perifere) detailhandel mag blijven bestaan tot de aangegeven maximale oppervlakte per soort detailhandel.**

*Dit hoeft niet noodzakelijkerwijs exact dezelfde winkel of branche te betreffen.*



Kaart 4: Het exploiteren van een winkel - watersport / bijzonder



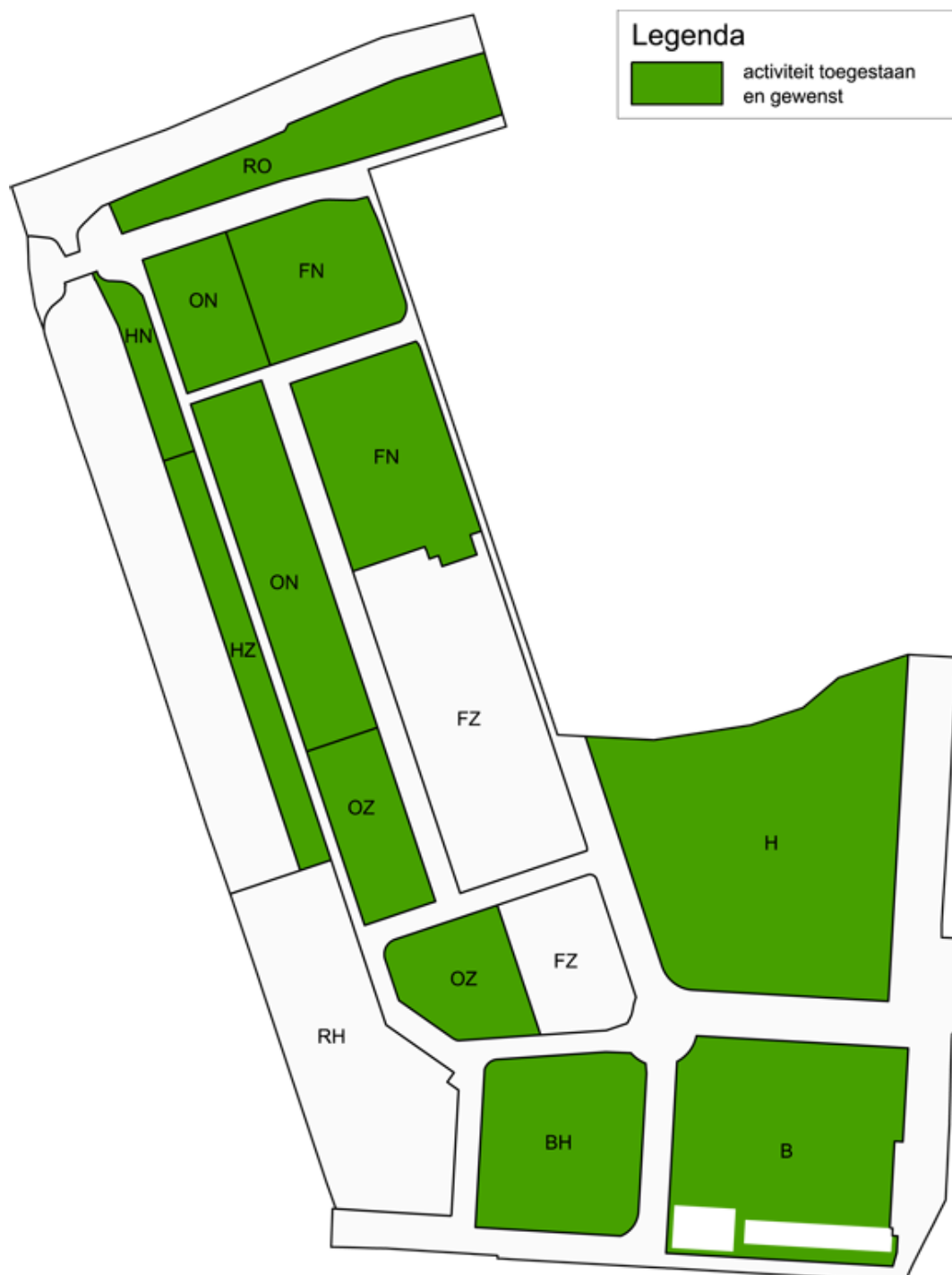
Kaart 5: Het exploiteren van een winkel - buurt en gemakswinkels



## 5. Het verlenen van diensten

Het verrichten van de activiteit 'het verlenen van diensten' is toegestaan wanneer door de aard en omvang van het verlenen van diensten geen overlast veroorzaakt wordt. Beluizen en internetcafés zijn niet toegestaan.

Onder dienstverlening wordt verstaan: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. De genoemde uitzonderingen zijn niet toegestaan vanwege de veronderstelde overlast of slecht imago, waarmee zij de vestiging van andere functies zouden kunnen ontmoedigen.

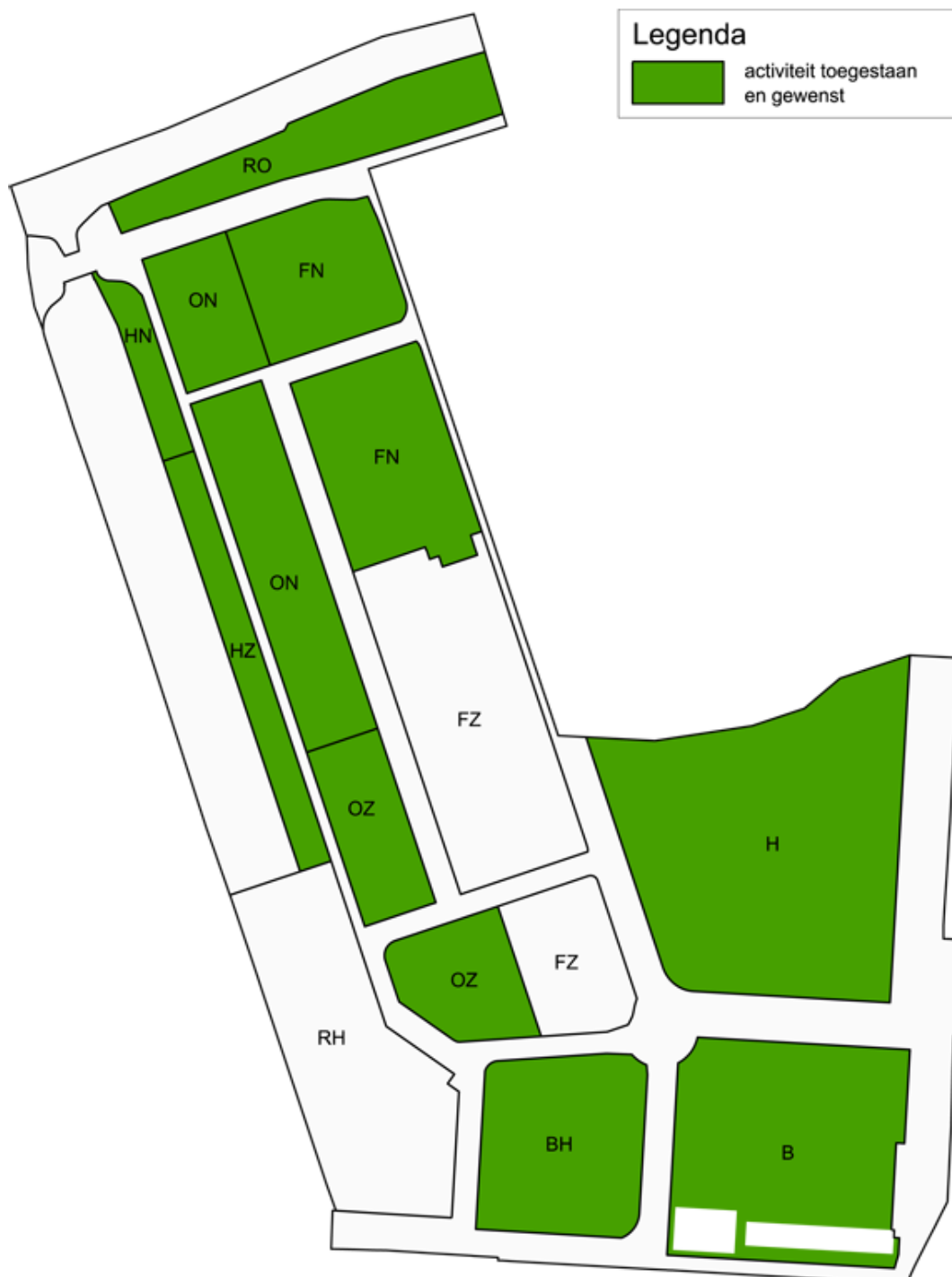


Kaart 6: Het verlenen van diensten

## 6. Het verrichten van maatschappelijke diensten

**Maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan met uitzondering van functies die onevenredige maatschappelijke overlast kunnen veroorzaken, en die daarmee een veilige en gezonde leefomgeving in de weg staan.**

*Genoemde uitzonderingen zijn niet toegestaan omdat zij niet passen in de doelstelling voor het gebied, of niet passen vanwege de veronderstelde overlast of slecht imago, waarmee zij de vestiging van andere functies zouden kunnen ontmoedigen.*



Kaart 7: Het verrichten van maatschappelijke diensten

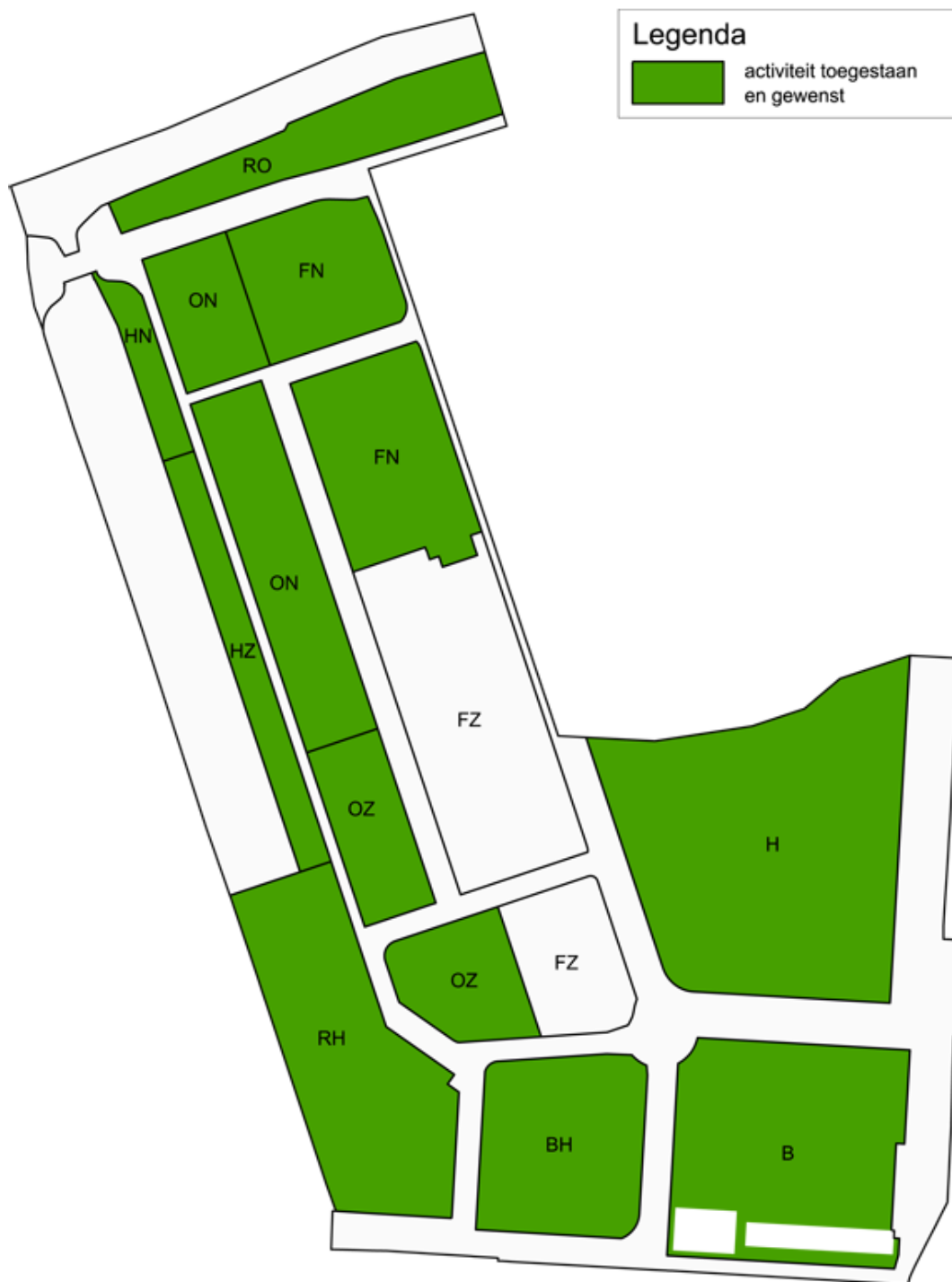
## 7. Het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, recreatie en sport

### **a. Het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, recreatie en sport zijn toegestaan, wanneer aard, omvang en aantal geen overlast veroorzaken.**

*Vanuit het thema 'Rijnhaven vermaakt', zijn 'vermaak functies' binnen Rijnhaven Oost toegestaan en gewenst. Vooral rondom het water zal deze functie een belangrijke rol vervullen, zoals bij de recreatiehaven. Maar ook in de rest van het gebied zijn diverse functies denkbaar die vallen onder deze noemer. De genoemde uitzonderingen zijn functies die vooralsnog niet zijn toegestaan vanwege mogelijke overlast of een slecht imago, waarmee zij de vestiging van andere functies zouden kunnen ontmoedigen.*

### **b. Ter plaatse van het deelgebied RH is een recreatiehaven mogelijk, met ten hoogste 90 ligplaatsen**

*In het deelgebied Recreatiehaven wordt een recreatiehaven voorzien met niet meer dan 90 ligplaatsen. Hieraan gekoppeld kunnen zijn de daarbij behorende dag-recreatieve en watersport-recreatieve voorzieningen (waaronder wordt begrepen een strandje) watersportverenigingen, aan watersportgebonden detailhandel, bedrijvigheid en aanverwante dienstverlening, een kantoor voor het beheer van de haven en voor overheidsvoorzieningen betreffende openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen functies evenals bij de ligplaatsen behorende voorzieningen, laad- en losfaciliteiten, opslagruimten voor de watersport en voor havenafval zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.*



Kaart 8: Het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, recreatie en sport

## 8. Het exploiteren van een horeca-inrichting

Voor wat betreft horeca geldt dat dit een aantrekkelijke functie kan hebben voor de deelgebieden in Rijnhaven Oost waar dat belangrijk is voor het stimuleren van de levendigheid. De aanwezigheid van het water (met uitzicht, recreatiehavens, passantenplekken en eventueel een stadsstrand) is daarbij naar verwachting een belangrijke trekker en vestigingsmotief. De waterzijdes zijn echter ook de plekken waar gewoonlijk kan worden. Bepaalde vormen van horeca kunnen onevenredig wringen met deze eveneens gewenste woonfunctie, reden om hier onderscheid in te maken.

Categorie 2 is de maximale categorie binnen het plangebied. In de verschillende deelgebieden is maximaal de volgende categorie toegestaan overeenkomstig kaart 9:

a. Horeca cat. 1a en 1b

*Onder categorie 1a wordt aan detailhandelsfunctie verwante (dag)horeca verstaan, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom of traiteur. Onder categorie 1b wordt 'overige lichte horeca' verstaan, waarbij te denken valt aan een bistro, restaurant (zonder bezorg en/of afhaalservice) waarbij een maximum oppervlak van 250 m<sup>2</sup>/vestiging geldt. In de deelgebieden die liggen in het water van de Rijnhaven is uitsluitend deze vorm van horeca mogelijk. In de praktijk zal het hier vooral 'drijvende' horeca betreffen.*

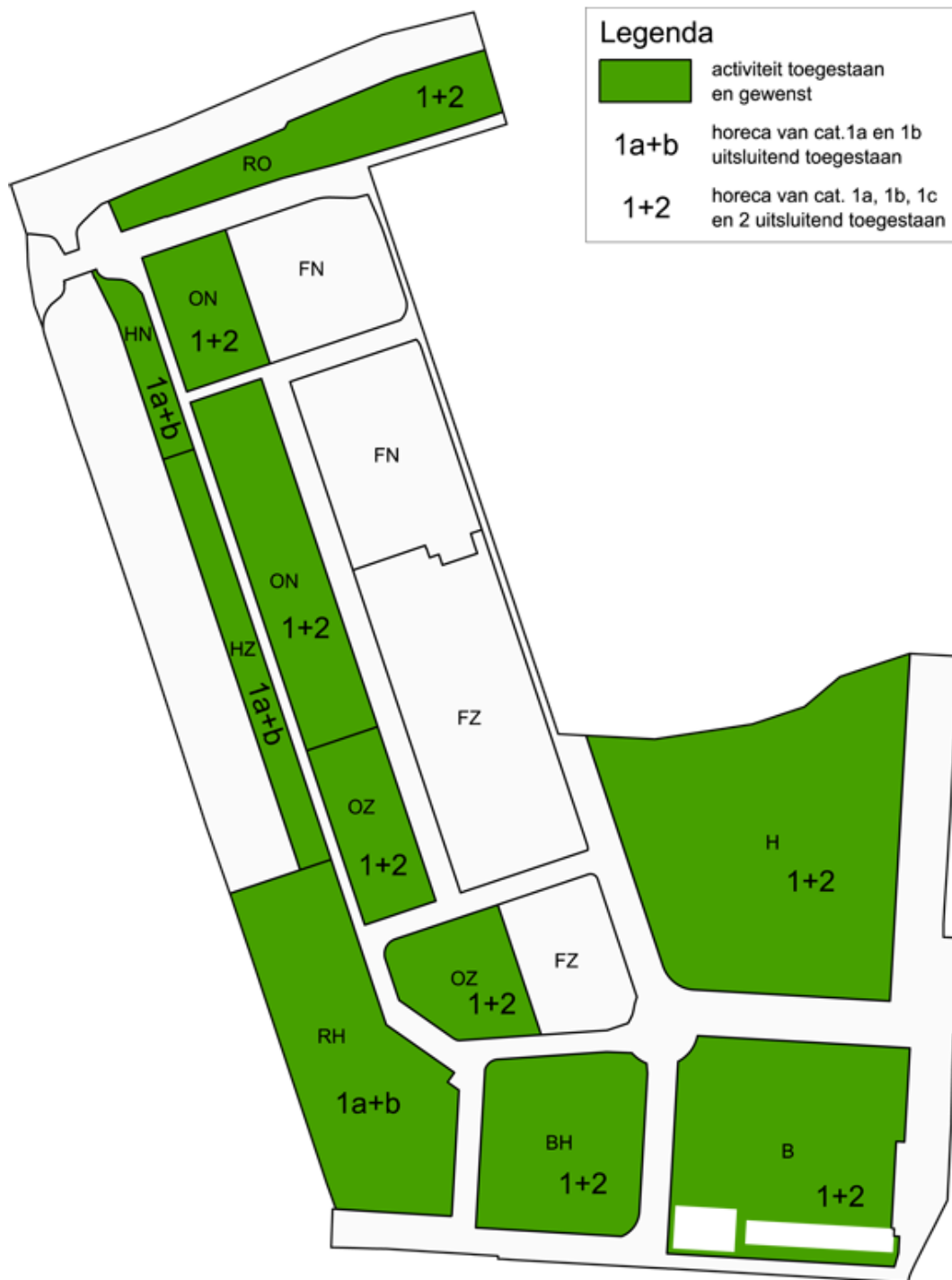
b. Horeca cat. 1c en 2

*Onder cat. 1c worden horecabedrijven verstaan gelijk aan bedrijven genoemd onder cat. 1a en 1b, met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup> en met een relatief grote verkeer aantrekkende werking. Categorie 2 betreft "middelzware horeca", bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn zoals een bar, bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, shoarma/grillroom of zalenverhuur.*

c. Restrictie vierkante meters horeca

*Naast de indeling in categorieën is ook de oppervlakte van belang om te bepalen of de horeca passend is. In het plan wordt namelijk gezocht naar een specifieke mix van detailhandel, horeca en bedrijvigheid dat inhaakt op het toenemende belang van ervaring bovenop de hoofdactiviteit; de beleveniseconomie. Concreet betekent dit:*

- **Het bruto vloeroppervlak aan horeca in het gehele gebied van Rijnhaven Oost bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>.**
- **Het bruto vloeroppervlak aan horeca in de Baronie bedraagt niet meer dan 1000 m<sup>2</sup>. Dit betreft de reeds vergunde horeca.**



Kaart 9: Het exploiteren van een horeca-inrichting

## 9. Kantoren

### **Kantoren passen niet binnen het ontwikkelperspectief.**

*Daarnaast is er landelijk en regionaal een overschot aan kantoorruimte. Slechts de bestaande en vergunde zelfstandige kantoorruimte wordt toegestaan.*

## 10. Activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven

### **Het plangebied moet kunnen voorzien in openbare ruimte ten behoeve van de verkeersdoorstroming, ontsluiting van (nieuwe) adressen, parkeerplaatsen, als ontmoetingsruimte etcetera, met alle daarbij behorende voorzieningen.**

*Deze ruimte is er ook binnen de huidige bouwvlakken (zie gebiedsbeleidkaart). In het belang van de rechtszekerheid mogen nieuwe verkeers- en verblijfsgebieden als gevolg van de gewenste ruimtelijke verbindingen (zie randvoorwaarde 'stedenbouwkundige structuur') slechts een lokale ontsluitingsfunctie hebben met beperkte verkeersstromen. Alleen de Hoorn, Van Foreestlaan, het oostelijk deel van de Prinses Margrietlaan, Moerbeilaan en Eikenlaan zijn wegen met een stroomfunctie t.b.v. doorgaand verkeer.*

## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en gebiedsbeleidkaart

Het aanvangen en veranderen van een activiteit voldoet aan de volgende randvoorwaarden, die mede zijn te beschouwen als criteria die worden toegepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk in overeenstemming zijn met redelijke eisen van welstand:

### 1. Compacte stedenbouwkundige structuur, positionering en dichtheid en bouwwijze van het bouwvolume

(Artikel 4.4 onder l, n en o)

- a. Bouwen is toegestaan binnen de bouwvlakken zoals aangegeven op de gebiedsbeleidkaart en de verbeelding. Hierbij dienen de verplichte verbindingen in acht te worden genomen als niet te bebouwen ruimte, tenzij het gaat om een bestaande functie.**

*De bouwvlakken zijn gebaseerd op de bestaande bouwvlakken, welke grotendeels het bestaande straatpatroon volgen. Ter plaatse van deelgebied Baronie-Haven wordt hier echter van afgeweken. Hier is het de wens om aan de westzijde een 'havenplein' te creëren, een plaatselijke verbreding van de huidige Rijnhavenkade. Aan de oostzijde is het de bedoeling om met een plein ruimtelijk aansluiting te vinden op het Swaneveld en Goslingaplein (bij de Baronie). De contour van het bouwvlak speelt in op deze wensen. De begrenzing van de bouwvlakken geldt als uiterste (maar niet verplichte) rooilijn. Vóór deze rooilijn bouwen is niet toegestaan.*

- b. In afwijking van 1a is voor deelgebied Oever-Noord en Oever-Zuid (daar waar aangegeven op de gebiedsbeleidkaart) aan de zijde van de Energieweg een uitbreiding van het bouwvlak mogelijk met ten hoogste 5 meter, mits voldaan wordt aan de ruimtelijke verbindingen III en IV.**

*Ten opzichte van de situatie ten tijde van bestemmingsplan Rijnhaven 2000 zijn de bouwmogelijkheden aan de oeverzijde van deze deelgebieden licht ingeperkt. Voorheen gold een bebouwingsvrije zone van 5 meter tot de oeverlijn, deze is nu verbreed naar 8 meter. Tevens dient deze oeverzijde een openbaar toegankelijk karakter te krijgen, waar deze voorheen een privaat karakter had. Deze inperkingen worden ruim gecompenseerd door aan de zijde van de Energieweg meer bebouwingsruimte te bieden, door vergroting van het bouwvlak met 5 meter. Het ruime profiel van de Energieweg maakt deze verbreding goed mogelijk en leidt tot een meer intiem en besloten straatprofiel.*

- c. Voor de deelgebieden FN, FZ, ON, OZ, B, BH, en H geldt, dat het bouwprogramma overwegend wordt georganiseerd volgens het principe van het alzijdig gesloten bouwblok en dienstbaar is aan de ruimtelijke vorming en begrenzing van het openbaar gebied.**

*Het principe van een gesloten bouwblok is voor genoemde deelgebieden het uitgangspunt, omdat deze stedenbouwkundige typologie staat voor stedelijkheid, en tegelijkertijd een duidelijke afbakening vormt tussen het private en het publieke domein. Daarmee ontstaat er helderheid in voor- en achterkanten. Het geheel van (individuele) gebouwen in een gesloten bouwblokvorm vormt tezamen een grotendeels aaneengesloten straatwand, waarmee het openbaar gebied wordt ingekaderd tot een ruimtelijk begrensde stedelijke ruimte. Binnen deze typologie is het plaatselijk 'openwerken' van het blok mogelijk en wenselijk, als dit de ruimtelijke kwaliteit (bezonning/uitzicht/doorwaadbaarheid van het stedelijk weefsel) ten goede komt. In geval van hoeksituaties is een dubbele oriëntatie op het openbaar gebied van belang, omdat hier aan beide zijden voorkantkwaliteit is gewenst. De dieptemaat van de gegeven bouwvlakken in Rijnhaven Oost leent zich goed voor het principe van gesloten bouwblokken met desgewenst ook ruimte voor besloten of (semi-)openbare binnenhoven. Incidenteel kan het principe van gesloten bouwblokken worden losgelaten als dit een aantoonbare bijdrage levert aan de kwaliteit van het straatbeeld of ter markering van een bijzondere stedenbouwkundige situatie.*

- d. Voor deelgebied RO geldt, dat het bouwprogramma georganiseerd wordt in een meer open bebouwingsstructuur waarbij, gezien vanaf de openbare ruimte, een zekere beleving van het water van de Oude Rijn wordt bewerkstelligd.**

*Aan de Rijnsoever wordt gestreefd naar een meer open bebouwingsstructuur, bestaande uit langwerpige bouwvolumes haaks gericht op de Oude Rijn, al dan niet gekoppeld door een 'plint'. Het water van de Oude Rijn moet daarbij op enigerlei wijze 'voelbaar' blijven vanaf de Hoorn door middel van doorzichten tussen de bebouwing door. Middels een vrijwaringszone wordt eenmalig ingezet op een groter onbebouwd venster, met enerzijds een collectief zichtmoment en een publieke verblijfsplek (park) aan de Oude Rijn te creëren. Anderzijds vormt vrijwaringszone een onbebouwde ruimtereservering, waarin terzijner tijd een oeververbinding met de overzijde van de Oude Rijn mogelijk blijft. Bouwvolumes binnen deelgebied RO richten zich qua oriëntatie primair op Oude Rijn en op de Hoorn. Tussen de bebouwing en de Oude Rijn wordt een openbaar toegankelijke*



*promenade nagestreefd. Met de aard en configuratie van de bebouwing wordt een waterfront beoogd, dat anticipeert op een mogelijke ontwikkeling van de Gnephoek als stadsuitleglocatie. Deelgebied RO zou daarmee letterlijk als figuurlijk betekenis kunnen krijgen als figuurlijk bruggenhoofd naar de overzijde van de Rijn.*

**e. Binnen het bouwvlak geldt een aangegeven maximaal bebouwingspercentage of GSI (Ground Space Index), aangegeven in de gebiedsbeleidkaart.**

*De Ground Space Index, kortweg GSI, is de maat die het bebouwde grondoppervlak ('de footprint') vergelijkt met het totale oppervlak van het bouwvlak binnen een bouwperceel. Bij de berekening van de GSI geldt het bouwvlak binnen een perceel dus als referentiekader volgens de formule  $\text{footprint} / \text{bouwvlak} = \text{GSI}$*

1. Voor de deelgebieden FN, FZ (grotendeels), ON, OZ, B, BH en H bedraagt de GSI 1 (100% van het bouwvlak). Dit betekent dus een maximale vrijheid in de invulling van het bouwvlak. Daarbij moet echter wel kunnen worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte en dienen ook brandveiligheids- en privaatrechtelijke aspecten zoals het burennrecht in acht te worden genomen. Dit geldt uiteraard voor alle deelgebieden.
2. Voor de kavel van de zendmast geldt een GSI van (slechts) 0,1 (10% van het bouwvlak). Dit is ruim voldoende als footprint van de zendmast + wat aanvullende bebouwing, maar laat het leeuwendeel van de kavel vrij voor een eventuele toekomstige invulling als pocketpark.
3. Voor deelgebied Rijnsoever geldt een GSI van 0,4 (40% van het bouwvlak). Deze minder intensieve bebouwingsvorm past bij het gewenste beeld waarin voldoende doorzichtmogelijkheden naar de Oude Rijn aanwezig zijn. De op de gebiedsbeleidkaart aangegeven vrijwaringszone komt bij voorkeur niet in aanmerking voor bebouwing, maar het bouwvlak binnen deze zone telt wel mee in de GSI berekening. Netto blijft de maximale footprint hierdoor gelijk .
4. Bij de GSI berekening kunnen uiteraard alleen die gronden worden betrokken, die behoren tot één en dezelfde rechthebbende, of gronden die in gezamenlijkheid worden ontwikkeld. Gronden waar een initiatiefnemer geen zeggenschap over heeft, vallen vanzelfsprekend buiten deze berekening.

**f. Binnen het bouwvlak geldt een maximale FSI (Floor Space Index), aangegeven in de gebiedsbeleidkaart.**

1. De Floor Space Index, kortweg FSI, is de maat die het totale aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak, inclusief de verdiepingen, binnen een bouwvlak binnen een bouwperceel, vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde oppervlak van datzelfde bouwvlak binnen een bouwperceel. Voor deelgebieden FN, FZ, ON, OZ, BH, en H is de FSI in de basis maximaal 1,5.
2. Voor deelgebied BH (Baronie-Haven) geldt in de basis een FSI van maximaal 2.
3. Voor deelgebied B (Baronie) is de FSI afgestemd op het al gerealiseerde plan. Door de strakke omkadering van de reeds gerealiseerde en ingevulde bouwvlakken (waarbij de ontsluitingsruimte/openbare ruimte buiten het bouwvlak is gehouden), valt deze wat hoger uit dan elders.
4. Voor deelgebied RO is de FSI maximaal 1, passend bij het gewenste beeld van een meer open bebouwing met ruimte voor vensters op de Oude Rijn.
5. Bij de FSI berekening kunnen uiteraard alleen die gronden worden betrokken, die behoren tot één en dezelfde rechthebbende, of gronden die in gezamenlijkheid worden ontwikkeld. Gronden waar een initiatiefnemer geen zeggenschap over heeft, vallen vanzelfsprekend buiten deze berekening.

**g. Bij gewijzigd gebruik geldt binnen het bouwvlak in de deelgebieden FN, ON, OZ, BH en H dat de FSI verhoogd kan worden met 0,5 mits voldaan wordt aan de eis of wens voor een ruimtelijke verbinding zoals aangegeven op de gebiedsbeleidkaart.**

*In geval van het realiseren van de verplichte en facultatieve ruimtelijke verbindingen, wordt een 'beloning' verkregen in de vorm van het kunnen realiseren van extra bouwprogramma. Het ruimtebeslag van een verbinding niet ten koste van ontwikkelruimte, omdat de FSI over het ongeschonden/oorspronkelijke bouwvlak gaat berekend wordt.*

**h. Bij gewijzigd gebruik geldt binnen het bouwvlak in het deelgebied RO dat de FSI verhoogd kan worden met 0,5 mits sprake is van het blijvend respecteren van de vrijwaringszone 'venster Oude Rijn' zoals aangegeven op de gebiedsbeleidkaart.**

*In geval van het blijvend respecteren van de vrijwaringszone 'venster Oude Rijn' is een verhoging van de FSI met maximaal 0,5 toegestaan. Deze beleidsregel is alleen van toepassing op de gronden, die meedoen in deze gezamenlijke ontwikkeling om de vrijwaringszone duurzaam tot stand te brengen, zoals bedoeld in de exploitatieovereenkomst. De mogelijkheid tot verhoging van de FSI geldt als stimulans, om een onbebouwd venster aan de Oude Rijn te realiseren.*

- i. Voor alle deelgebieden geldt dat de FSI met 0,5 kan worden verhoogd indien het aantal sociale en middenhuurwoningen ten minste 20 procent uitmaakt van het plangebied, zoals bedoeld in de exploitatieovereenkomst, met een minimum aantal sociale huurwoningen van 10 procent.**

*Deze beleidsregel geldt als stimulans om binnen Rijnhaven-oost ook sociale woningen en middenhuur te realiseren. In geval van het realiseren van sociale woningen en middenhuur, wordt een 'beloning' of compensatie verkregen in de vorm van het kunnen realiseren van extra bouwprogramma.*

- j. Voor alle deelgebieden geldt dat private gronden, gelegen buiten het bouwvlak, in de FSI berekening mogen worden meegenomen, mits deze gronden gaan toebehoren aan het openbaar gebied en een aantoonbare bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij geldt, dat de uiteindelijk FSI binnen het bouwvlak nooit hoger mag uitvallen dan 3.**

*Deze beleidsregel heeft als doel, om onbebouwde private gronden buiten het bouwvlak in te zetten ter vergroting van het areaal aan openbare ruimte. Afgezet tegen de hoge bebouwingsdichtheid in het plangebied is een verhoging van het aandeel openbare ruimte wenselijk, om zodoende meer ruimtelijke kwaliteit te kunnen leveren in de vorm van bijvoorbeeld groeninrichting (klimaatadaptatie) of bezoekersparkeren. Daarnaast wordt hiermee de ongelijkheid tussen percelen met een relatief klein bouwvlak en kavels met een relatief groot bouwvlak meer in balans gebracht. Het inzetten van private grond ten behoeve van de openbaarheid vertaalt zich zodoende in de mogelijkheid om extra bouwprogramma te kunnen realiseren. Er is daarbij wel een bovengrens gesteld aan uiteindelijke FSI binnen het bouwvlak, om te voorkomen dat de dichtheid ruimtelijk gaat ontsporen..*

- k. Gebouwd parkeerprogramma en volledig verdiepte kelderverdiepingen worden niet meegerekend in de bepaling van de FSI.**

*Het duurzaam oplossen van de parkeerbehoefte middels een gebouwde parkeervoorziening wordt met deze regel in zekere zin beloond, door het oppervlakte niet in mindering te brengen op de FSI. Ook volledig ondergronds gerealiseerd vloeroppervlak wordt niet meegerekend in de FSI, omdat deze geen invloed heeft op de bebouwingsintensiteit van het maaiveld.*

- l. Gebouwen op het water zijn slechts mogelijk in deelgebied 'Haven Noord' en 'Recreatiehaven'. De oppervlakte hiervan dient zeer beperkt te blijven en geen afbreuk te doen aan de beleving en het weidse zicht op het water.**

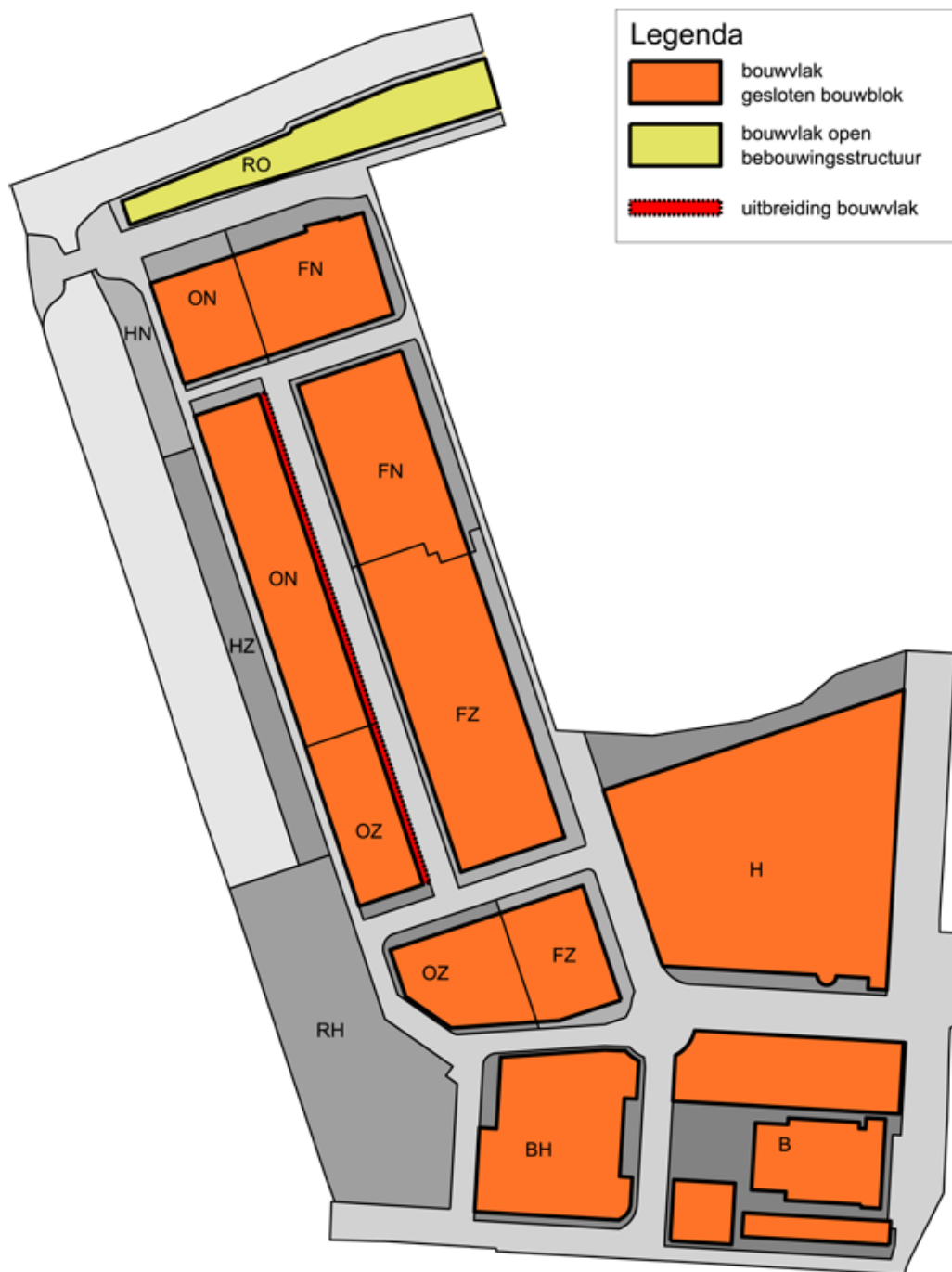
*De weidsheid van het water van de Rijnhaven is een belangrijke troefkaart voor het gebied, welke zoveel mogelijk moet worden gekoesterd. Het aantal gedachte waterwoningen in deelgebied Haven –Noord is op één hand te tellen, maar heeft vooral een symbolische waarde, die aan een breed passerend publiek op de Hoorn kenbaar maakt dat in Rijnhaven Oost óók gewoond kan worden. Ter plaatse van de Recreatiehaven is beperkt(drijvende) bebouwing mogelijk voor bijvoorbeeld horecafaciliteiten of een overdekte botenstalling, voor zover deze de beleving van en het doorzicht over het water niet in onevenredige belemmert. Andere functies op het water zijn slechts denkbaar in roerende vorm, ondergebracht in bijvoorbeeld een boot.*

- m. Voor de maatvoering en positionering van bij activiteiten behorende gebouwde voorzieningen geldt het volgende:**

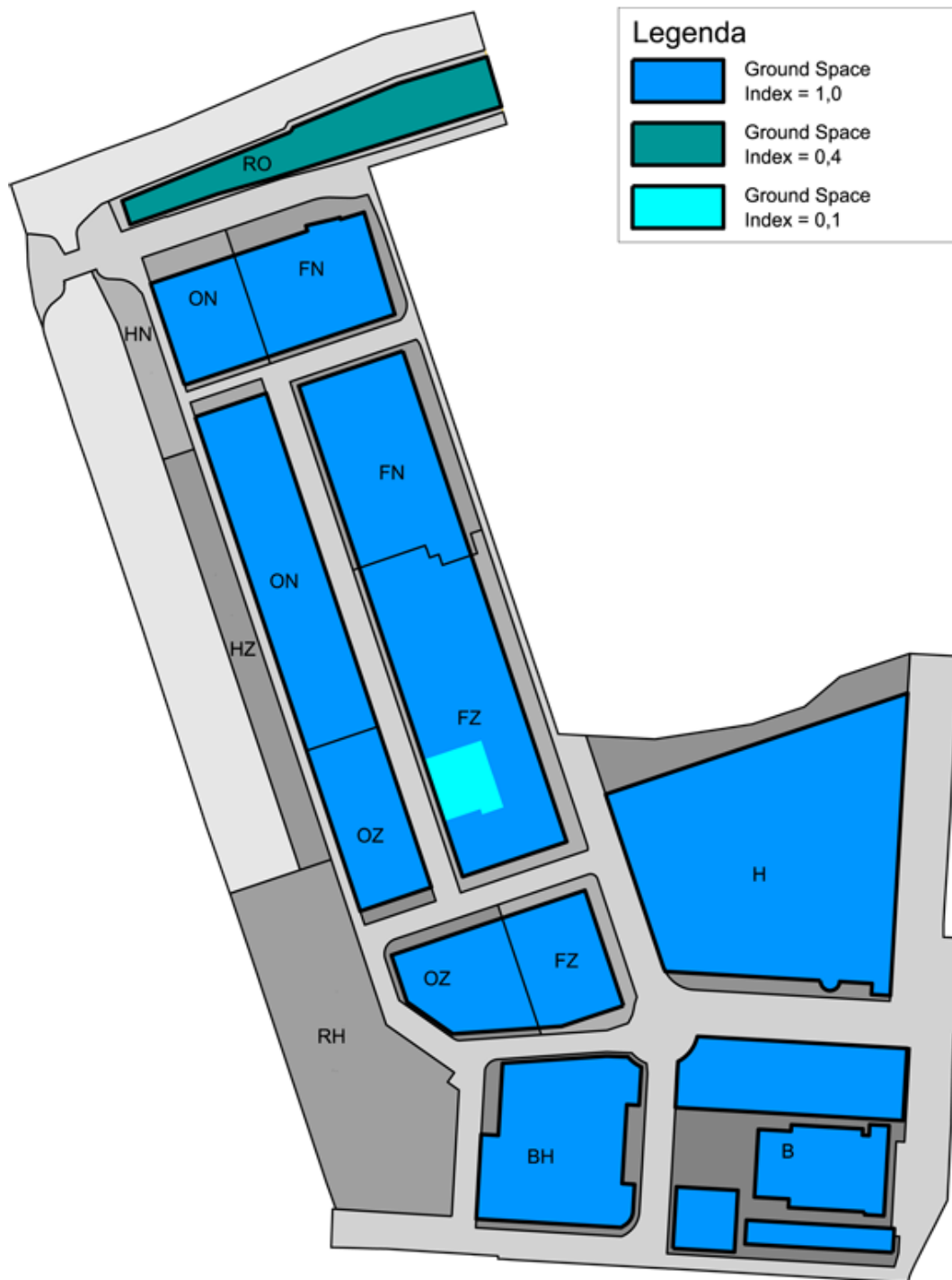
- 1. voor aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw geldt dat:**
  - i. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de aan- of uitbouw en de voorste perceelgrens minimaal 2 meter bedraagt;
  - ii. de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 deel van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  - iii. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 30 centimeter;
  - iv. trappartijen en bordessen zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 1,5 meter.
- 2. voor aan- en uitbouwen aan de zij- en achtergevel van het hoofdgebouw geldt dat:**
  - i. de aan- en uitbouwen minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn zijn gesitueerd;
  - ii. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 30 centimeter;
- 3. voor bijgebouwen geldt dat:**
  - i. een bijgebouw minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd;
  - ii. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
  - iii. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.
- 4. voor carports geldt dat:**
  - i. een carport minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd;
  - ii. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
  - iii. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 18 m<sup>2</sup>;
- 5. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van:**
  - i. voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn: 1 meter;
  - ii. voor overige erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;

- iii. voor vlaggenmasten: 10 meter;
  - iv. voor bruggen in ongeopende toestand: 10 meter
  - v. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.
6. Opslag op open terrein vóór de voorgevelrooilijn is niet toegestaan
  7. Specifiek voor de activiteit wonen geldt dat een eenmaal gerealiseerd en als zodanig te typeren hoofdgebouw in de lengte of breedte in beginsel niet mag worden uitgebreid, tenzij kan worden aangetoond dat dit geen onevenredige aantasting van het woongenot van aanliggende percelen betekent. Aanvullende ruimtebehoefte kan middels aan- of uitbouwen of bijgebouwen gerealiseerd worden.
  8. Voor de overige hier niet vermelde maatvoeringen wordt verwezen naar bijlage II behorende bij het BOR
  9. Er kunnen maatwerkvoorschriften (artikel 6) gesteld worden met betrekking tot:
    - i. De situering en grondoppervlakte van hoofdgebouwen
    - ii. De situering van de voorgevelbouwgrens
    - iii. De diepte van hoofdgebouwen (afstand tussen voorgevel- en achtergevelbouwgrens)
    - iv. De breedte van bouwpercelen
    - v. De afstanden van hoofdgebouwen tot de (zijdelingse) perceelgrenzen, woningen en/of andere hoofdgebouwen
    - vi. Het (maximum) aantal aaneen te bouwen woningen;
    - vii. De plaatsing van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw;
    - viii. De plaatsing en afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ingevolge deze voorschriften mogen worden gebouwd, indien zulks in verband met een ingekomen bouwplan noodzakelijk is;
    - ix. De situering van parkeer- en verkeersvoorzieningen.
  10. De bovengenoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologische/stedenbouwkundige belangen, belangen m.b.t. bezonning en verkeersbelangen, het stellen van genoemde eisen redelijk gewenst is, mede ter voorkoming van een onevenredige aantasting van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

*De hier genoemde regels sluiten aan bij de gangbare maatvoeringen ten aanzien van meer ondergeschikte bouwwerken, passend bij een goede omgevingskwaliteit. Specifiek voor de meer kwetsbare activiteit van het wonen geldt dat de ruime bouwmogelijkheden –na oplevering van een woning of wooncomplex- enigszins ingeperkt worden. De nadere eisen richten zich met name op de fase na de realisering van een initiatief (beheerfase), teneinde ook op de langere termijn een acceptabel woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Bijvoorbeeld in het geval van de realisering van een (gemengd) woningbouwproject ontstaan er na oplevering en afname meerdere eigenaren en gebruikers, die in theorie elk op individuele wijze gebruik kunnen maken van de ruimte die het omgevingsplan biedt. Dit kan tot spanningen leiden als het gaat om bijvoorbeeld bezonning en uitzicht en het woongenot in het algemeen. De mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen beoogt dit te voorkomen.*



Kaart 10: Bouwvlakken



Kaart 11: Ground Space Index

## 2. Ruimtelijke verbindingen

(artikel 4.4 onder m)

**a. Bij ontwikkeling naar een of meer van de functies genoemd in artikel 4.1.1 van het plan geldt dat rekening moet worden gehouden met de op de ruimtelijke gebiedsbeleidkaart en verbeelding aangegeven ruimtelijke verbindingen en vrijwaringszone 'venster Oude Rijn'. Daarbij geldt het volgende onderscheid:**

1. De op de gebiedsbeleidkaart aangegeven ruimtelijke verbindingen I, II, III, V, VI en VIII alsmede de vrijwaringszone 'venster Oude Rijn' zijn qua ligging en aantal exact,
2. De op de gebiedsbeleidkaart aangegeven ruimtelijke verbindingen IV en VII zijn qua ligging en aantal indicatief. In geval van transformatie (functiewijziging) geldt realisatie van verbinding I, II, III en IV als verplichtende voorwaarde om te mogen bouwen..
3. In geval van transformatie (functiewijziging) geldt realisatie van verbinding V, VI, VII en VIII alsmede de vrijwaringszone 'venster Oude Rijn' als facultatieve voorwaarde om te mogen bouwen.

*Voor een goede en 'doorwaadbare' stedenbouwkundige structuur zijn de ruimtelijke verbindingen essentieel. Het realiseren van deze verbindingen wordt beloond met extra bebouwingmogelijkheden in de vorm van een hoger aantal te realiseren vierkante meters bvo (hogere FSI) , een partieel grotere bouwhoogte en -specifiek voor ruimtelijke verbinding III en IV-in een groter bouwvlak. Deze bebouwingmogelijkheden worden beschreven in de beleidsregels onder 4.1 ('Compacte stedenbouwkundige structuur, positionering en dichtheid en bouwwijze van het bouwvolume') en onder 4.3 ('bouwhoogte'). De verbindingen moeten openbaar toegankelijk zijn, en het is nader te bezien bij wie het eigendom en beheer van deze openbare ruimte komt te liggen.*

Voor wat betreft het ruimtebeslag en overige vereisten geldt het volgende:

**b. Ruimtelijke verbinding I heeft een minimale breedte van 18 meter. Behoudens calamiteiten is een directe autoverkeerverbinding met de Zeeheldenbuurt niet toegestaan.**

*Deze verbinding legt de ruimtelijke relatie tussen van Nesstraat en Nijverheidsweg. Dit is een van de weinige mogelijkheden om Rijnhaven Oost op logische en heldere wijze te verknopen aan de binnenstad. Deze verbinding kan een belangrijke rol spelen als route voor langzaam (fiets- en voetgangers)verkeer tussen beide stadsdelen, maar vervult tevens een belangrijke rol in de interne ontsluiting van deelgebied 'de Harmonie'.*

**c. Ruimtelijke verbinding II heeft een minimale breedte van 12 meter.**

*Deze verbinding legt de relatie tussen winkelcentrum de Baronie en de Rijnhavenkade, in logische aansluiting op de bestaande fiets- en voetgangerspassage. Het brengt de Baronie daarmee naar het water, en vice versa.*

**d. Ruimtelijke verbinding III heeft een minimale breedte van 8 meter.**

*Deze kade geeft de Rijnhavenuoever een openbaar karakter en vormt een adres voor nieuwe functies, een essentieel onderdeel van de gewenste transformatie van Rijnhaven Oost. 'De Rijnhaven voor de stad', betekent immers ook dat de oever en het water collectief beleefbaar moet zijn. Vice versa gaat ook de haven zelf als collectief ontvangst- en verblijfsgebied gelden voor de watersport. Een openbare kade biedt een adres, waarmee de huidige achterkantbeleving vanaf het water ten goede verandert in een meer representatieve voorkant. De breedtemaat van deze kade is gebaseerd op verschillende factoren. De maatvoering sluit aan op het gedachte straatprofiel, waarin ruimte moet zijn is voor langzaam verkeer en incidenteel autoverkeer. Daarnaast geldt dat het over een zone van 8 meter vanaf de oeverlijn vanuit milieubeperkingen vooralsnog niet mogelijk is om hier de geluidgevoelige woonbestemming te situeren. Tot slot vervult de oever over een breedte van 5 meter ook de dubbelfunctie van waterkering, waarbinnen niet gebouwd mag worden.*

**e. Ruimtelijke verbindingen IV zijn gekoppeld aan de voorwaarde voor ruimtelijke verbinding III: Elk adres aan ruimtelijke verbinding III is binnen ten hoogste 120 meter vanaf de Energieweg en/of Nijverheidsweg bereikbaar, te faciliteren met een voor alle verkeer toegankelijke openbare doorsteek van tenminste 8 meter breed.**

*De openbare oever heeft een adresfunctie en moet dus binnen redelijke afstand vanaf de bestaande straten bereikbaar zijn. De doorsteken dragen tevens bij aan een betere door-adering en verfijning van het stedelijk weefsel, er zijn meer mogelijkheden voor 'een blokje om'. Tevens wordt de waterkwaliteit visueel verder het plangebied ingebracht. De exacte ligging van deze doorsteken is indicatief. Verschillende initiatiefnemers kunnen hun krachten bundelen door het 'delen' van een doorsteek en daarbij maximaal profiteren van de extra bebouwingmogelijkheden.*

**f. Ruimtelijke verbinding V heeft een minimale breedte van 12 meter. Deze verbinding legt de relatie tussen de Energieweg en de Hoorn.**

*Met deze gewenste verbinding wordt beoogd om het plangebied aan de noordzijde wat meer 'op te breken' en de ruimtelijke relatie met de Hoorn (en daarmee met de Oude Rijn) te verbeteren.*

**g. Ruimtelijke verbinding VI heeft een minimale breedte van 20 meter. Deze verbinding legt de relatie tussen de Energieweg en de Rijnhavenkade.**

*Om het gebied rondom de Energieweg meer ruimtelijke aansluiting te geven op het 'hart' van Rijnhaven Oost is een ruimtelijke verbinding met de Prinses Margrietlaan/Havenplein wenselijk. Op termijn kan deze verbinding zodoende tevens een rol spelen in de afwikkeling van het verkeer op de rotonde in de prinses Margrietlaan-van Foreestlaan, en daarmee de aansluiting van Foreestlaan-Nijverheidsweg ontlasten. Ook biedt dit een kans om de Rijnhavenkade (tussen prinses Margrietlaan en Nijverheidsweg) op termijn af te waarderen naar een verkeerluwe promenade langs het water.*

**h. Ruimtelijke verbindingen VII hebben een minimale breedte van 8 meter. De situering en het aantal is indicatief Deze verbindingen leggen de ruimtelijke relatie tussen van Foreestlaan en Energieweg.**

*Met deze indicatieve doorsteken wordt beoogd om het langgerekte bouwvlak langs de van Foreestlaan te voorzien van een betere dooradering en verfijning van het stedelijk weefsel t.b.v. langzaam verkeer, waardoor de interne relaties worden verbeterd en er meer mogelijkheden zijn voor 'een blokje om'. Daarnaast kunnen deze doorsteken -in geval van transformatie van dit gebied- op termijn gebruikt worden om de deelgebieden FN en FZ vanaf de zijde van de Energieweg voor de auto te ontsluiten. Daarmee kunnen directe aansluitingen op de van Foreestlaan worden voorkomen, wat ten goede komt aan de stroomfunctie van deze weg. Bij elke transformatie van het plangebied die is te onderkennen als één ontwikkeling, zoals bedoeld in de exploitatieovereenkomst, is een verbinding verplicht.*

**i. Ruimtelijke verbinding VIII heeft een minimale breedte van 8 meter. Deze verbinding legt de relatie tussen van Foreestlaan en de Energieweg.**

*Deze specifieke doorsteek beoogt op de langere termijn om het Heempad in een logische lijn een vervolg te geven naar de Energieweg en wellicht nog verder richting haven. Het wensbeeld bestaat eruit, de huidige vrije ruimte rondom de zendmast vorm te geven als 'pocketpark' in een zich steeds verder verdichtend Rijnhaven Oost. Deze doorsteek is echter gelegen binnen de zone waarin geen transformatie is voorzien (bestemming 'Bedrijf'). Realisatie hiervan kan vooralsnog dus niet worden beloofd of afgedwongen maar is op de langere termijn wel wenselijk.*

**j. De Vrijwaringszone 'venster Oude Rijn' heeft een minimale breedte van 70 meter. In de vrijwaringszone vindt de activiteit bouwen niet plaats, noch enige andere activiteit die het onmogelijk maakt het terrein gelegen binnen de vrijwaringszone op termijn te kunnen benutten als publiek 'venster' op de Oude Rijn.**

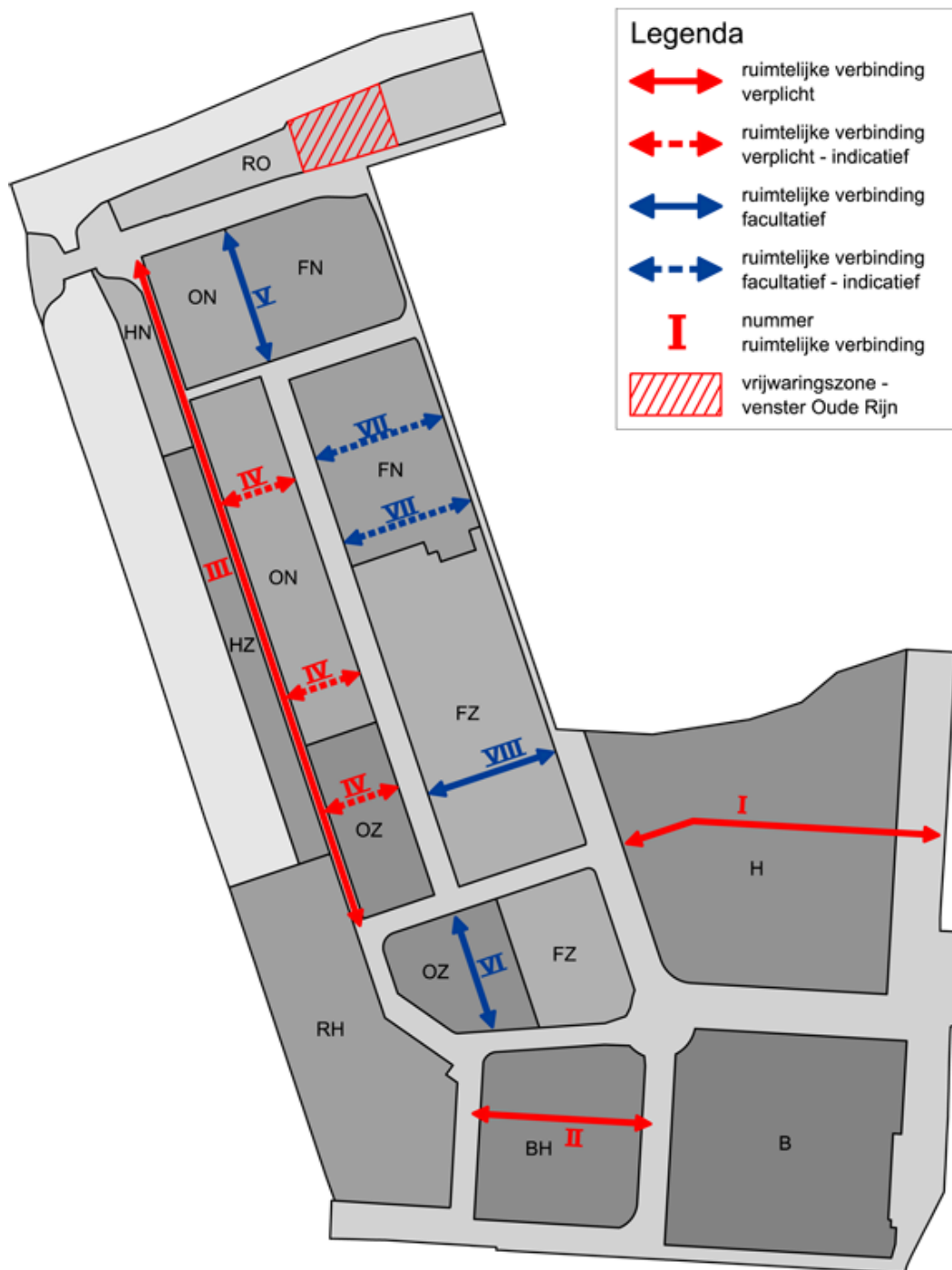
*Anticiperend op het Oude Rijnzonebeleid, wordt met een vrijwaringszone eenmalig ingezet op een grotere onbebouwde ruimte aan de Oude Rijnsoever. Met deze ruimtereservering worden de opties voor realisatie van een open zichtvenster op de Oude Rijn en een openbare groene verblijfsplek aan het water open gehouden.*

**k. Genoemde breedtematen worden gemeten op maaiveldniveau. Ter plaatste van genoemde verbindingen en vrijwaringszone wordt geen bebouwing voorzien. Beperkte overkluizingen, uitkragingen of overbruggingen zijn slechts mogelijk voorzover de technische, verkeerkundige en stedenbouwkundige belangen zich hier niet tegen verzetten.**

*Voor met name de kleinere verbindingen en doorsteken is het goed denkbaar dat deze beperkt worden overbouwd, in de vorm van bijvoorbeeld balkons of overkluizingen ('poortgebouw'). Een vrije doorgang over de minimale profielbreedtes zoals genoemd dient daarbij altijd gegarandeerd te zijn. Bij de beoordeling van eventuele overstekende bouwwerken zijn de stedenbouwkundige situatie, sociale veiligheid en daglichttoetreding belangrijke aspecten.*

**l. Binnen de begrenzing van elke ruimtelijke verbinding geldt dat daar openbaar activiteiten kunnen plaatsvinden die verband houden met verkeer en verblijven.**

*De verbindingen moeten toegankelijk zijn. Het is nader te bezien bij wie het eigendom en beheer van deze openbare ruimte komt te liggen.*



Kaart 12: Verbindingen



### 3. Bouwhoogte

(artikel 4.4 onder q)

- a. Met uitzondering van de woonfunctie geldt voor alle functies een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Voor de functie wonen –al dan niet in combinatie met andere functies daaronder- geldt een bouwhoogte van maximaal 14 meter.**

*Bedrijven en overige niet-woonfuncties zijn doorgaans gebaat bij grondgebondenheid. De praktische (bedrijfs-) aard en het (semi-) publieke karakter van bijvoorbeeld detailhandel, dienstverlening, etc vraagt immers om een directe relatie met en entree tot het openbaar gebied. Vice versa wordt de sociale belevingswaarde vanuit de publieke ruimte hiermee vergroot. Het is daarom niet logisch en wenselijk dat dergelijke functies zich 'losmaken' van de ondergrond door stapeling of een te grote bouwhoogte, die daarom beperkt is tot 9 meter. Het aantal bouwlagen binnen deze maat, is afhankelijk van de benodigde verdiepingshoogte die deze functies met zich mee kunnen brengen.*

*De meer privacy gevoelige functie van het wonen leent zich wel voor stapeling. Binnen de genoemde maten zijn voor de woonfunctie 4 reguliere bouwlagen mogelijk, waarbij op de onderste bouwlaag (plint) een meer dan gemiddelde verdiepingshoogte mogelijk en deels ook verplicht is. Met bovengenoemde maten ontstaat voldoende massa om een continu weefsel van straten en pleinen te maken, en kan een redelijke mate van stedelijkheid worden bereikt.*

*Genoemde bouwhoogtes zijn inclusief een eventuele kap.*

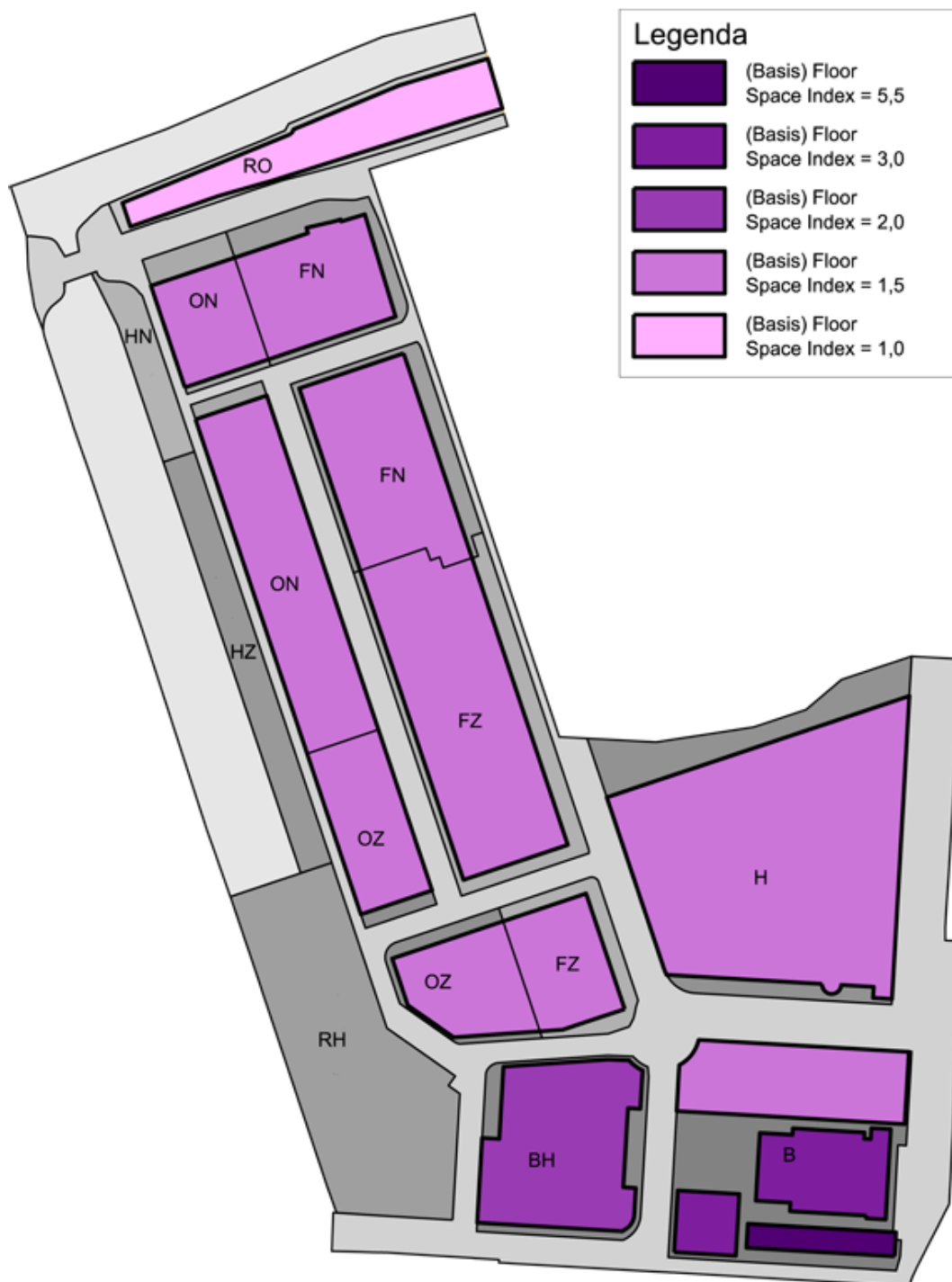
- b. In afwijking van de vorige beleidsregel mag maximaal 30% van het totale, door de FSI bepaalde bouwprogramma, een grotere bouwhoogte kennen met een maximum tot 35 meter. Het aandeel hogere bebouwing dient daarbij een ondergeschikt aandeel te hebben in de totale footprint van het gebouw. Voorwaarde daarbij is, dat voldaan wordt aan de eis of wens voor ruimtelijke verbindingen zoals aangegeven op de gebiedsbeleidkaart. Deze afwijking is alleen toegestaan voor het bouwen ten behoeve van de activiteit wonen**

*Het (plaatselijk) realiseren van een grotere bouwhoogte geldt als 'beloning' voor het realiseren van de ruimtelijke verbindingen. Door het aandeel 'hoogbouw' te relateren als percentage van de 'onderbouw', blijft een juiste balans tussen beide in stand. Dit is van belang om ruimtelijk begrensde openbare ruimtes (straatwanden) te kunnen vormen. De onderbouw vormt daarmee het basement voor eventuele 'hoogbouw'. Het is immers niet wenselijk om een wijk met louter woontorens te krijgen, die los in de ruimte staan.*

*Bij een gefaseerde ontwikkeling van een bouwperceel kan een voorschot worden genomen op dit percentage, mits de verhoudingen in de beoogde eindsituatie weer kloppend zijn. Bij een gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning moet het eindbeeld daarom overtuigend in beeld zijn gebracht, zowel ruimtelijk als financieel.*

- c. Invulling van de maximale bouwhoogte anders dan met een woonfunctie is bij uitzondering gemotiveerd toegestaan.**

*In de motivering moet blijken dat de functie onlosmakelijk verbonden is met de grote bouwhoogte. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een panorama-restaurant, sterrenwacht, kerktoren, etc.*



Kaart 13: (Basis) Floor Space Index

## 4. Duurzaam en flexibel gebruik

(artikel 4.4 onder s)

- a. Bij gewijzigd gebruik geldt voor de op de gebiedsbeleidkaart aangegeven 'plinten' dat een vrije verdiepingshoogte van minimaal 3,5 meter aangehouden dient te worden voor de begane grondlaag. Tevens dient de plattegrond en constructie zonder ingrijpende bouwkundige maatregelen om te kunnen gaan met eventuele toekomstige wijzigingen in de plattegrondindeling en gebruik.**

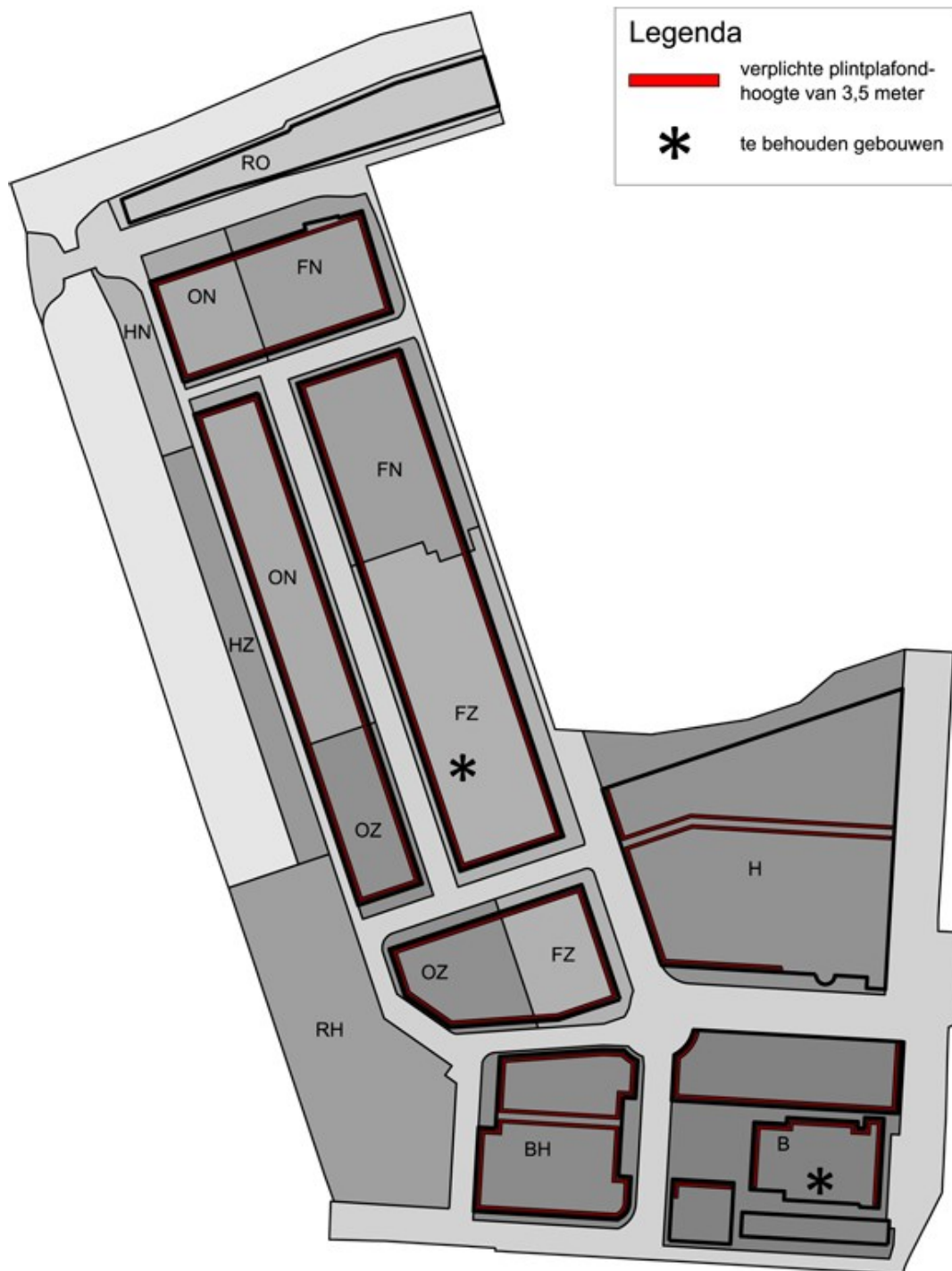
*Het ontwikkelperspectief voor Rijnhaven Oost beschrijft een gemengd en dynamisch woonwerkgebied. Deze menging wordt echter niet geregisseerd in de vorm van vooraf gestelde programmaverhoudingen. Het gebied moet kunnen mee-ademen met de tijd, het programma laat zich immers niet sturen. De ruimtelijke voorwaarden voor de gewenste menging en flexibiliteit laat zich echter wel sturen. Een verhoogde plint en een vrij indeelbare plattegrond zijn daarom des te belangrijker, omdat hiermee de voorwaarden voor een wisselende programmatische invulling voor de lange termijn duurzaam gewaarborgd wordt. Ook als daar vanuit de huidige marktvraag nog niet direct aanleiding voor lijkt te zijn.*

- b. Afwijken hiervan is slechts mogelijk indien een duurzame plint op een andere wijze aantoonbaar gewaarborgd kan worden, of als aangetoond kan worden dat een specifieke voorgestane stedelijke morfologie en/of gebouwtypologie zich niet laat verenigen met dit principe, maar dat door zijn onderscheidend karakter toch wenselijk is.**

*Deze mogelijkheid heeft tot doel om creatieve oplossingen niet uit te sluiten. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan splitlevelwoningen of bel-etagewoningen (een half-verhoogde verdieping gelegen boven het maaiveld, vaak boven een souterrain). Het kwalitatieve regionale afwegingskader woningbouw speelt in deze afweging een grote rol.*

- c. De aangewezen beeldbepalende gebouwen dienen behouden te blijven.**

*De televisietoren en de Baronie zijn één van de weinige beeldbepalende panden voor Rijnhaven Oost. Als belangrijke identiteitsdragers van het gebied is het van belang deze gebouwen voor het gebied te behouden.*



Kaart 14: Plinten en te behouden gebouwen

## 5. Duurzaamheid

(artikel 4.4 onder a4 en s)

- a. De totaal (basis)DPL-score (Duurzaamheids Profiel van een Locatie) van Rijnhaven (6,3 in 2017) mag door ontwikkelingen/transformatie niet verslechteren.**

*Het Duurzaamheidsprofiel van een Locatie (DPL) is een instrument dat de duurzaamheid van een wijk meet en vergelijkt de score met een referentiewijk. De sterke en zwakke punten op het gebied van duurzaamheid van een wijk worden zo zichtbaar. Het DPL-instrument bevat 25 indicatoren op het gebied van milieu en energie (Planet), leefbaarheid (People) en economie (Profit).*

*De gemeente Alphen aan den Rijn maakt voor het gebiedsgerichte duurzaamheidsbeleid gebruik van DPL. Van alle wijken en kernen is de DPL score bepaald. Die zijn in 2015 nog eens geactualiseerd. Alphen aan den Rijn streeft naar een DPL score van 7 voor alle gebieden. Het huidige gemiddelde niveau is 6,7 en varieert van 5,3 tot 6,9. Alphen aan den Rijn stelt zich ten doel dat 70% van de Alphense wijken en kernen in 2020 een DPL score heeft van 7,0 of meer. Rijnhaven Oost heeft een DPL-score van 6,3 (vastgesteld in 2017). Sterke punten zijn de diversiteit, het lage overstromingsrisico, de functiemenging en de werkgelegenheid. Aandachtspunten zijn energiegebruik en duurzame energieopwekking, cultuurhistorische waarden, verkeersveiligheid en flexibiliteit. In het gebiedsbeleid van Rijnhaven Oost is vastgelegd dat de DPL score minimaal 6,3 moet blijven en dat gestreefd wordt naar 7,0. De DPL-scores van Rijnhaven-Oost uit 2017 zijn:*

- b. De in de tabel 'Ambities Rijnhaven Oost' (paragraaf 5.6.4. 'Duurzaamheidsambities Rijnhaven Oost' van de toelichting bij het Omgevingsplan) aangegeven ambitieniveaus dienen als uitgangspunt om bij initiatieven concrete ambities per milieu/duurzaamheidsthema te bepalen en deze te vertalen naar concrete maatregelen. Vervolgens wordt het effect hiervan op de DPL duurzaamheidsscores door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) bepaald.**

*Voor verschillende thema's in het DPL is dit uitgewerkt met scores voor de minimale kwaliteit (wettelijk minimum), basiskwaliteit (een slag beter dan het wettelijk minimum) en optimale kwaliteit (het streefniveau voor de lange termijn). De gemeente Alphen aan den Rijn kan vragen van ontwikkelaars met betrekking tot DPL-instrument aan ODMH voorleggen. Doorrekening en gericht advies ter verbetering van de DPL-score wordt op aanvraag door ODMH verzorgd.*

- c. Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van het opwekken van duurzame energie geldt dat de activiteit geen negatieve invloed heeft op de mogelijkheid tot het opwekken van duurzame energie buiten de eigen kavel.**

- d. Elk gebouw moet tenminste een GPR van minimaal 7 scoren; het onderdeel 'Energie' van de GPR-berekening moet minimaal een 8 scoren**

*GPR staat voor Gemeentelijk Praktijk Richtlijn, het is een digitaal instrument waarmee de duurzaamheid van een nieuw gebouw aangetoond kan worden. Aan elke initiatiefnemer wordt het instrument GPR-Gebouw door de gemeente gratis ter beschikking gesteld. Met de GPR score onderbouwt de ontwikkelaar de milieukwaliteit van het gebouw, de gebruikskwaliteit van het gebouw, gezondheidsfactoren in het gebouw, de toekomstwaarde van het gebouw en de energieprestatie van het gebouw.*

- e. Voor windinstallaties voor het opwekken van duurzame energie geldt dat:**

- 1. deze worden gerealiseerd op gebouwen of aan de gevel van gebouwen;**
- 2. de bouwhoogte van gebouwen daarmee met maximaal 3 meter wordt overschreden;**
- 3. de rotordiameter van de windinstallaties niet meer bedraagt dan 2 meter;**

- f. Er moet rekening gehouden worden met een veranderend klimaat.**

*Behalve het voorkomen van gevaarlijke klimaatverandering stelt Alphen aan den Rijn zich ook ten doel zich zo goed mogelijk voor te bereiden op het leven in een veranderd klimaat. De verwachting is dat Nederland met een warmer en natter weertype te maken krijgt. Daarbij komt dat extreme weertypes vaker gaan voorkomen en ook extremer kunnen worden. Dat geldt voor de intensiteit van regenbuien, periodes van grote hitte en droogte en voor stormen en windhozen. Het is belangrijk om met maatregelen in de gebouwde omgeving en de openbare ruimte de gevolgen voor mensen van deze veranderingen beheersbaar te houden.*

*Om te voorkomen dat bij hevige regelval straten en huizen onder water komen te staan is het belangrijk dat in aanvulling op de capaciteit voor de afvoer van regenwater naar het riool wordt voorzien in wateropvang waarmee water langer in het gebied wordt vasthouden. Ook is het belangrijk de afvoer van regenwater te scheiden van de*

*afvoer van vuil water. Dat verbetert de effectiviteit van de rioolwaterzuivering en voorkomt dat het vuile water bij hevige regenval alsnog in het leefmilieu terechtkomt door overstorten.*

*Voor Rijnhaven Oost is het doel geformuleerd om maatregelen te nemen die de kwetsbaarheid van de stad en haar inwoners voor hittestress verminderen. Wat betreft hitte en droogte is het belangrijk de opwarming van stedelijk gebied te temperen door het opnemen van groen en water in het ontwerp van buitenruimte en gebouwen. Uit de resultaten van de klimaatatlas van Alphen aan den Rijn is af te leiden dat delen van Rijnhaven Oost aanzienlijk sterker opwarmen dan de overige gebieden in de stad. Groen en water temperen de opwarming en kunnen voor verkoeling zorgen. Ook is het belangrijk te zorgen voor voldoende schaduw in de buitenruimte, zodat mensen ook tijdens hittegolven buiten kunnen verblijven.*

*Het DPL instrument bevat scores voor waterveiligheid, hemelwaterafvoer en groen in de wijk.*

## 6. Uitstraling en beeldkwaliteit

(artikel 4.4 onder t)

- a. **Het openbaar gebied moet zoveel mogelijk begeleid worden door 'voorkanten'. Bebouwing dient hierop gericht te zijn en hieraan ontsloten te zijn (adressen).**
- b. **Aan openbaar gebied grenzende bebouwing dient extrovert gericht te zijn (georiënteerd naar buiten, naar het openbaar gebied).**
- c. **Het thema 'sociale belevingswaarde' (de visuele waarneembaarheid van de in een gebouw en of de bijbehorende de gronden uitgeoefende (bedrijfsmatige) gebruiksfuncties) is hier voor de vormgeving van gevels in de publieke invloedssfeer een belangrijk aandachtspunt. Naarmate de collectieve betekenis van deze ruimte groter is, zal dit zwaarder wegen.**
- d. **Gestreefd moet worden naar een opdeling van het plintprogramma in kleinere eenheden.**
- e. **Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied moeten in de omgevingsaanvraag worden meegenomen en een duurzaam en bouwkundig karakter te hebben.**
- f. **Aaneengesloten bouwmassa's dienen ruimtelijk geled te worden tot herkenbare, kleinere bebouwingseenheden die aansluiten bij de korrelgrootte zoals die in Rijnhaven Oost gebruikelijk is. Lange, doorgaande uniforme bouwmassa's dienen in de regel voorkomen te worden.**
- g. **Bij eventuele hoogteaccenten moet in massa en architectuur de rankheid (verticaliteit) benadrukt worden.**
- h. **Een specifieke bouwstijl of materialisering wordt niet voorgeschreven. Wel geldt dat bebouwing en openbare ruimte zal moeten aansluiten bij de sfeer van Rijnhaven. Deze sfeer laat zich beschrijven als stoer en robuust, passend bij een havengebied.**
- i. **In de materialisering dient te worden uitgegaan van materialen, die in de tijd mooi verouderen.**
- j. **Naast bovengenoemde punten zal worden getoetst op redelijke eisen van welstand, met als toetsingskader de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota.**

*De identiteit van Rijnhaven wordt gemaakt door de situering rondom de haven en het (wisselend) gemengd gebruik, waarin oud- en nieuwbouw naast elkaar bestaan. Hierbij past geen concreet architectonisch eindbeeld. Er wordt voor Rijnhaven-oost dan ook geen specifieke architectonische stijl (met de bijbehorende materialisering, kleurstelling en detaillering etc.) neergelegd. Wel zullen nieuwe (bouw)werken aansluiting moeten vinden bij de stoere en robuuste havensfeer die Rijnhaven kenmerkt. Verder richten de beleidsregels met betrekking tot uitstraling en beeldkwaliteit zich bovenal op een overzichtelijke maatvoering en geleding van bouwprogramma (dienstbaar aan de openbare ruimte), een duurzame uitstraling, en op het stimuleren van de interactie tussen het gebouwd programma en het openbaar gebied. De stoere en robuuste sfeer gaat daardoor hand in hand met de menselijke maat. Deze 'sociale belevingswaarde' of 'etalagefunctie' is een ruimtelijk relevant motief. De openbare ruimte ter plaatse is immers bedoeld als een sociaal aantrekkelijk verblijfsgebied. Behalve een aantrekkelijk inrichting van het openbare gebied zullen ook niet-openbare gronden en opstallen op die inrichting moeten aansluiten, anders verwordt het gebied, de inrichting ten spijt, mogelijk tot een sociaal onaantrekkelijk verblijfsgebied. Men voelt zich in het algemeen immers sociaal oncomfortabel in een door gesloten gevels omgeven openbaar gebied.*

## 7. Bezinning

(artikel 4.4 onder u)

- a. Nieuwe activiteiten (waaronder bouwen) garanderen een voldoende bezonningsniveau van bestaande woonactiviteiten op belendende percelen conform de “lichte” TNO norm. Dit houdt in, dat bestaande woonfuncties tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag kennen, in de periode van 19 februari tot 21 oktober (8 maanden), gemeten ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van het hoofdwoonvertrek.**

*Gezien de flexibele aard van dit bestemmingsplan is het verstandig om bij de situering van bouwwerken rekening te houden met de mogelijkheid dat toekomstige activiteiten of bouwwerken op de naastgelegen percelen van invloed kunnen zijn op het (woon)genot/woonkwaliteit. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan verminderd uitzicht of bezinning. De bovengenoemde beleidsregel heeft niettemin tot doel een bepaalde basisbezinning – voor zover al aanwezig- te borgen voor reeds gerealiseerde bouw in de omgeving van een nieuwe ontwikkeling. Daarbij gaat het met name om de openingen in een gevelvlak en niet om een gesloten gevelvlak of om het maaiveld. De winterperiode wordt hierbij deels uitgesloten omdat de zon dan zo laag staat dat in veel gevallen de genoemde hoeveelheid zonuren per dag niet gehaald wordt.*

- b. Bovengenoemde eis is niet van toepassing als deze bezonningsduur in de bestaande situatie reeds onder de genoemde norm komt, met dien verstande dat de bezinning niet verder mag verslechteren.**

*Omdat een activiteit in een bestaande situatie gerealiseerd wordt, zal de huidige bezinning in de omgeving het uitgangspunt bij de beoordeling moeten zijn.*

- c. Bovengenoemde eis is niet van toepassing op het te realiseren bouwwerk zelf.**

*De eis heeft als doel om bestaand woongenot en verworven rechten van de omgeving een basisbescherming te bieden. Het is en blijft een eigen keuze om voor de eigen ontwikkeling een lagere bezonningsniveau te verkiezen.*



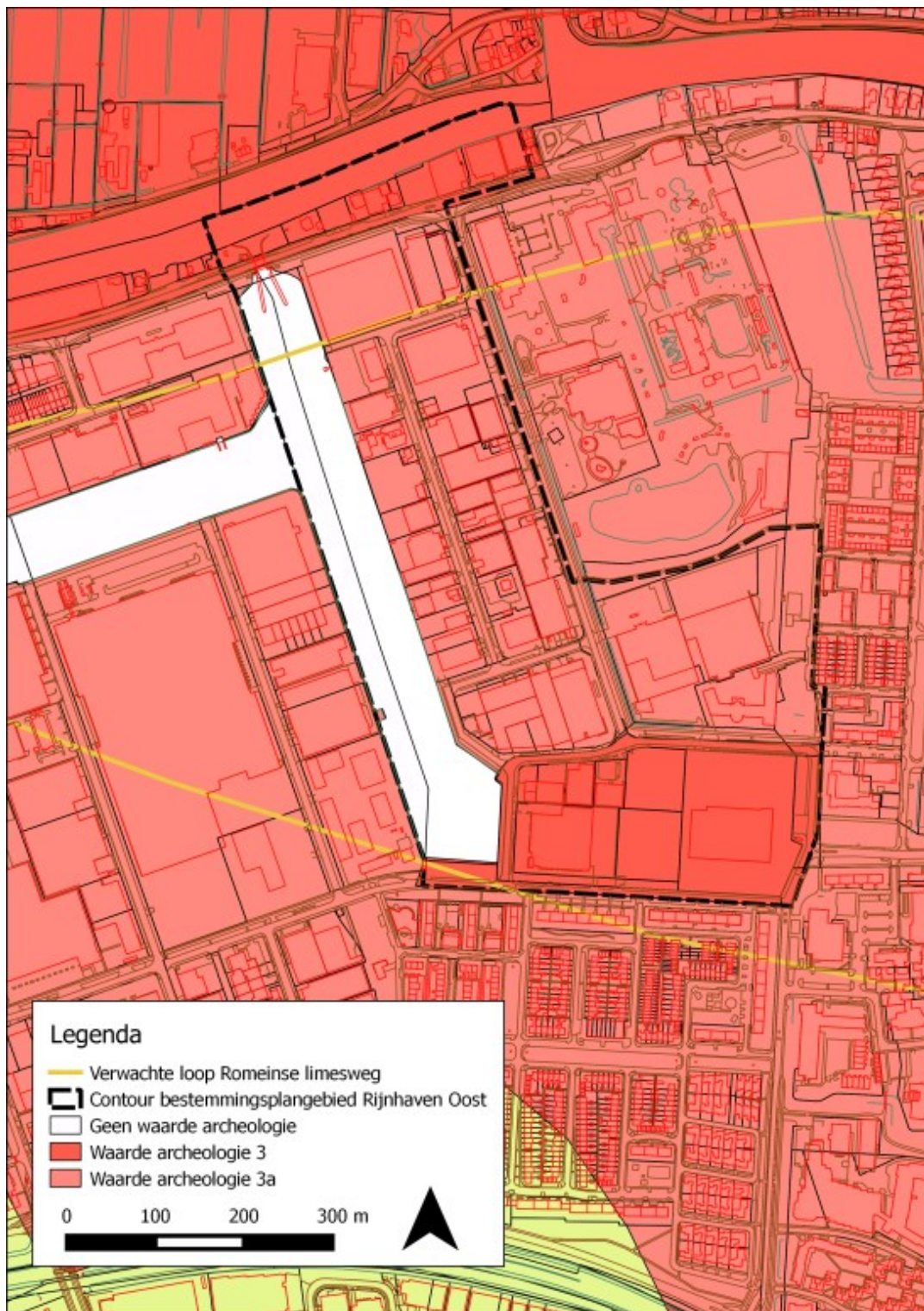
## 8. Archeologische waarden en cultuurhistorie

(artikel 4.4 onder v)

De archeologische waarden worden niet onevenredig verstoort indien:

- d. ter plaatse van de waarde Archeologie 3 de bodem niet dieper dan 0,3 meter en niet over een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> wordt geroerd;
- e. ter plaatse van de waarde Archeologie 3a de bodem niet dieper dan 0,5 meter en niet over een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> wordt geroerd;
- f. de volgende werken (niet zijnde bouwwerken) en werkzaamheden worden verricht:
  - grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  - het aanleggen of rooien van bomen en diep wortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
  - het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - het verlagen van het waterpeil;
  - het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
  - het heien van palen en slaan van damwanden.

*Wanneer dieper dan 0,3 meter respectievelijk 0,5 meter en/of over een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> de voorgaande werken (niet zijnde bouwwerken) en werkzaamheden worden verricht, moet bij de aanvraag voor omgevingsvergunning een archeologisch rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.*



Kaart 15: Archeologische waardenkaart

## 9. Waterkeringen en watersysteem

(artikel 4.4 onder w, x en y)

Het belang van watersystemen en waterkeringen zijn gewaarborgd indien sprake is van:

1. Een veilig watersysteem met betrouwbare waterkeringen.
2. Het voorkomen van de afwenteling van waterproblemen naar andere watersystemen.
3. Het voorkomen van overlast door water of een tekort aan water, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
4. Het tegengaan van versnippering van het watersysteem.
5. Het realiseren van een biologisch gezond watersysteem.
6. Het realiseren van een ecologische infrastructuur (onder andere door een natuurvriendelijke inrichting), zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
7. Het benutten van het zelfreinigend vermogen van het watersysteem.
8. Het vasthouden van gebiedseigen water (waterconservering) en het beperken van de inlaat van gebiedsvreemd water.
9. Het benutten en bufferen van schoon water.
10. Het toepassen van het ordeningsprincipe 'water stroomt van schoon naar vuil': verontreinigende activiteiten moeten benedenstrooms van kwetsbare functies/gebieden worden geplaatst.
11. Het aanpakken van vervuiling bij de bron.
12. Het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
13. Optimalisatie van beheer en onderhoud, binnen zowel het watersysteem als de afvalwaterketen.

*Om aan bovenstaande punten te voldoen is het noodzakelijk om de keur- en beleidsregels van het hoogheemraadschap van Rijnland te hanteren. Daarnaast moet er extra aandacht worden geschonken aan het profiel van vrije ruimte (PVR). Dit is de ruimte ter weerszijden van een regionale waterkering die naar het oordeel van de beheerder benodigd is ten behoeve van een toekomstige versterking van de waterkering. Hierdoor zijn de ontwikkelmogelijkheden binnen het PVR beperkt.*

## 10. Bodemkwaliteit

### (artikel 4.4 onder a1)

**Wanneer sprake is van een functiewijziging naar een functie die gevoeliger is voor de bodemkwaliteit en/of wanneer er sprake is van een onderzoeksplicht naar de bodemgesteldheid als bedoeld in Artikel 8 van de Woningwet.**

*Er bestaat geen aanvullende onderzoeksplicht wanneer er reeds bruikbare, recente (maximaal 2-5 jaar oud) onderzoeksresultaten beschikbaar zijn waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie, mits geen sprake is van grondwateronttrekking of WKO installatie binnen de invloedssfeer van een mobiele grondwaterverontreiniging.*

*Indien er sprake is van een aanvullende onderzoeksplicht van wege het ontbreken van recente gegevens en uit dit onderzoek blijkt dat bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie dan is de functie toegestaan mits geen sprake is van grondwateronttrekking of WKO installatie binnen de invloedssfeer van een mobiele grondwaterverontreiniging.*

*Wanneer uit een goedgekeurd saneringsplan blijkt dat de bodemkwaliteit met maatregelen geschikt gemaakt kan worden voor de beoogde functie dan is de functie toegestaan.*

## 11. Luchtkwaliteit

### (artikel 4.4 onder a2)

- a. Wanneer sprake is van een functiewijziging van werken naar wonen dient aannemelijk gemaakt te worden dat de verkeer aantrekkende werking niet toeneemt ten opzichte van de bedrijfsfunctie.
- b. Indien dit niet het geval is dient aangetoond te worden dat aan de Wet milieubeheer (luchtkwaliteit) wordt voldaan.
- c. Wanneer sprake is van een functiewijziging naar wonen dan dient met behulp van de NSL-monitoringstool aangetoond te worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- d. Wanneer sprake is van een functiewijziging naar bedrijven (of een andere functie met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit) dan dient te worden aangetoond dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

## 12. Ecologie

*Voor Rijnhaven Oost wordt, voor zover mogelijk, gestreefd naar een ecologisch zo waardevol mogelijk ingericht gebied. Dat is gunstig voor zowel de leefbaarheid, gezondheid als voor hittestress en waterbergend vermogen. Ook kan het gebied bijdragen aan een stabiele populatie van strikt beschermde soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.*

**Een initiatiefnemer moet daarom:**

- a. Het gebied zoveel mogelijk groen inrichten, met hoog en laag groen en groene daken (en eventueel groene gevels).**

*Dit is zowel voor de leefbaarheid, gezondheid, beperking van de hittestress en voor het watervasthoudend vermogen van het gebied (meer extremen in droogte en regenval opvangen).*

- b. Zorgen voor variatie in beplanting.**

*Met inheemse bomen (voor algemene broedvogels en vleermuizen) struiken/heggen (noodzakelijk als schuilgelegenheid voor bijvoorbeeld huismussen) en bloemenrijke delen (bijvoorbeeld bermen) voor insecten. Dit laatste sluit ook mooi aan bij het bijenproject dat in Alphen (succesvol!) verloopt.*

- c. Zo veel mogelijk natuurinclusief bouwen, waarbij de bebouwing geschikt wordt gemaakt voor vleermuizen en vogels.**

*Hierdoor kunnen de lokale populaties vogels en vleermuizen groeien.*

### 13. In voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid

#### (artikel 4.4 onder a3)

Er wordt voorzien in voldoende mate parkeergelegenheid als wordt voldaan aan de nota parkeernormen en parkeervoorzieningen van de gemeente Alphen aan den Rijn. De vigerende nota is gepubliceerd in het Bestuurlijk Informatie Systeem (bri.aadr.nl) onder het nummers:

- Het besluit van de gemeenteraad van 28 mei 2015: 2015/14533 en daarop volgende versies
- De nota: 2015/15477
- De normen: 2015/15174

Bij de toepassing van de normen binnen Rijnhaven Oost geldt dat:

**a. Rijnhaven Oost valt onder de norm 'Stad Alphen aan den Rijn - (overig) gebied binnen de bebouwde kom', met uitzondering van bewonersparkeren. Voor bewonersparkeren gelden de parkerenormen uit Tabel 2 van dit gebiedsbeleid.**

De parkeernormen voor woningen zijn gewijzigd. In de parkeernota "nota parkeernormen en parkeervoorzieningen" zijn de parkeernormen aan woningprijzen gekoppeld. Omdat prijzen van woningen flink kunnen wijzigen en indeling in een prijsklasse vaak lastig te toetsen is, zijn de parkeernormen voor woningen bij Rijnhaven Oost gekoppeld aan het gebruiksoppervlakte van de woningen, ofwel het woonoppervlak. Dit is gedaan omdat een wijziging van de nota parkeernormen en parkeervoorzieningen in voorbereiding is, waarin bovenstaande systematiek wordt opgenomen. Vooruitlopend op deze wijziging zijn deze parkeernormen opgenomen voor Rijnhaven-Oost. Dit past bij het karakter van Rijnhaven-Oost als experimenteelgebied.

Het uitgangspunt voor de parkeernormen in Rijnhaven Oost is het huidige autobezit per huishouden in de stad Alphen aan den Rijn. Er wordt geen parkeerregulering in Rijnhaven (betaald parkeren, parkeervergunningen met beperkingen e.d.) toegepast om autobezit te beperken. Bij ongewijzigd beleid neemt het aantal auto's naar verwachting tot 2030 ongeveer gelijk toe met het aantal huishoudens. Het aantal auto's per huishouden blijft dus ongeveer gelijk. Er is verder rekening gehouden met zakelijke auto's die mee naar huis worden genomen en extra parkeerplaatsen t.o.v. het aantal auto's (bezetting van 100% is in de praktijk niet haalbaar). Voor inzet van een deelauto is apart bepaald met hoeveel parkeerplaatsen het aantal berekende parkeerplaatsen kan worden verlaagd. Pas na 2030 kan de zelfrijdende auto van invloed worden op het autobezit.

Uitwerking parkeernormen bewonersparkeren en bezoekersparkeren is op basis van gebruiksoppervlakte (GBO) van woningen. Er is een indeling gemaakt in 8 oppervlakteklassen om grote sprongen in de parkeernormen voor bewonersparkeren bij het toenemen van het woonoppervlakte te voorkomen. Daarnaast blijven de parkeernormen uit de nota parkeernormen en parkeervoorzieningen voor kleine studio's (< 30m<sup>2</sup>), zorgwoningen en kamerverhuur in stand. Dit resulteert in onderstaande normen.

P-norm woningen GBO	in m <sup>2</sup>	bewoners	bezoek (zie C)			P-norm totaal		
			a	b	c	a	b	c
	< 50	0,6	0,1	0,2	0,3	0,7	0,8	0,9
	50-70	0,7				0,8	0,9	1
	70-85	1*				1,1*	1,2*	1,3*
	85-100	1,2*				1,3*	1,4*	1,5*
	100-120	1,4*				1,5*	1,6*	1,7*
	120-140	1,6**				1,7**	1,8**	1,9**
	140-160	1,8**				1,9**	2**	2,1**
	>160	2,1**				2,2**	2,3**	2,4**

\* bij appartementen met gezamenlijke parkeerplaatsen mag de parkeernorm met 0,1 pp worden verlaagd

\*\* bij appartementen met gezamenlijke parkeerplaatsen mag de parkeernorm met 0,2 pp worden verlaagd

\*/\*\* bij sociale huurwoningen mag de parkeernorm met 0,2 pp worden verlaagd

(combinatie verlagingen bij sociale huur in appartementen met gezamenlijke parkeerplaatsen mogelijk)

N.B. Bij 1 verplichte parkeerplaats per woning is de minimale parkeernorm 1 pp per woning

a) bij 2/3 - 1 deel parkeerplaatsen openbaar toegankelijk

b) bij 1/3 - 2/3 deel parkeerplaatsen openbaar toegankelijk

c) minder dan 1/3 deel parkeerplaatsen openbaar toegankelijk

Tabel 2: Parkeernormen Rijnhaven Oost 2019

*Per oppervlakteklasse is het aantal één-, twee- en meerpersoonshuishoudens bepaald (statistiek Alphen in cijfers) en zijn de oppervlakteklassen gekoppeld aan de CBS verdeling van inkomens (5 inkomensgroepen). De parkeernormen per oppervlakteklasse zijn vervolgens bepaald aan de hand CBS gegevens van autobezit per type huishouden en autobezit per inkomensgroep met een ophoging voor zakelijke auto's en een acceptabele bezettingsgraad (maximaal 90%). Het aantal 1-persoonshuishoudens in Alphen aan den Rijn neemt naar verwachting nog iets toe tot 2030 (van circa 29% naar circa 32%) ten koste van het aantal 2- en meerpersoonshuishoudens, maar dit is niet van invloed op de berekening van de parkeernormen.*

*De norm voor bezoekersparkeren is afhankelijk gesteld van het aandeel openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Dat betekent dat als er meer openbaar toegankelijke parkeerplaatsen zijn, er ook meer uitwisseling met bewonersparkeren plaatsvindt en er dus een verlaging van de maximale parkeernorm voor bezoekersparkeren van 0,3 pp per woning mogelijk is.*

*Bij appartementen met gezamenlijke parkeerplaatsen mag de parkeernorm worden verlaagd met 0,1 parkeerplaats per woning, vanwege de hogere bezettingsgraad. Bij sociale huurwoningen mag de parkeernorm met 0,2 worden verlaagd omdat autobezit afhankelijk van is van het inkomen.*

**b. voor de deelgebieden Harmonie en Baronie is de korting op norm III (binnen redelijke fietsafstand) van toepassing. Dit geldt niet voor parkeren voor woningen;**

*Parkeren bij woningen is afhankelijk van het autobezit en de overige functies zijn afhankelijk van het autogebruik. Dat is meer afhankelijk van fietsafstanden dan autobezit.*

**c. de parkeergelegenheid dient gerealiseerd te worden op eigen terrein.**

*De openbare ruimte in Rijnhaven Oost is aangelegd ten behoeve van een bedrijventerrein. Vanwege de profilering van de wegen en het toegankelijk houden van bedrijven voor vrachtverkeer is de realisatie van parkeerplaatsen aan de huidige openbare wegen ongewenst.*

**d. het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten behoeve van woningen is niet van toepassing**

*De realisatie van parkeerplaatsen in de bestaande openbare ruimte is niet wenselijk en zou ook een onmogelijke opgaven worden in het plangebied de minimale gewenste norm voor parkeerplaatsen in de openbare ruimte is voor Rijnhaven Oost dan ook niet van toepassing. Vanzelfsprekend dienen de parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers-parkeren bij woningen wel gerealiseerd te worden en voor de bezoekers toegankelijk te zijn.*

**e. bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden niet meegerekend**

*Vanwege de reeds aanwezige hoge parkeerbezetting en het gebruik van de parkeerstroken door vrachtwagens kunnen de bestaande parkeerstroken niet meegerekend worden bij de te realiseren parkeergelegenheid. De regel geldt ook in omgekeerde werking om het parkeren op eigen terrein te bevorderen, kortom indien een inrit wordt aangelegd hoeft de te vervallen parkeerruimte niet te worden gecompenseerd.*

**f. indien het gezamenlijk gebruik van de parkeergelegenheid is aangetoond er gebruik gemaakt kan worden van een parkeerbalans**

*Een voordeel van functiemenging er efficiënter gebruik gemaakt kan worden van parkeergelegenheid. Dit komt doordat verschillende functies op andere momenten van de dag of week worden bezocht. Indien er sprake is van functiemenging kunnen er dus mogelijk minder parkeerplaatsen nodig zijn dan op basis van de individuele functies.*

**g. initiatiefnemers kunnen een collectieve parkeergelegenheid realiseren, de maximale loopafstanden tot vervangende parkeerplaatsen uit de nota zijn hierbij van toepassing**

*De gemeente biedt geen mogelijkheid tot het afkopen van parkeergelegenheid, echter indien initiatiefnemers tot een gezamenlijke overeenkomst kunnen komen tot de realiseren van een collectieve parkeergelegenheid of de uitruiling van parkeergelegenheid wordt, indien de afstand uit tabel 9 van de parkeernota niet wordt overschreden, hiertoe de mogelijkheid geboden. In de betreffende overeenkomst dient te worden gewaarborgd dat de parkeergelegenheid beschikbaar blijft voor de betreffende activiteit.*

**h. initiatiefnemers kunnen een deelauto inzetten om het aantal parkeerplaatsen te reduceren**

*Om de parkeernorm te verlagen kan door de ontwikkelaar structureel een elektrische deelauto worden ingezet waarbij de ontwikkelaar voor minimaal 10 jaar de vaste leasekosten voor de deelauto vergoed. De gebruikskosten voor de deelauto tot 100 km/maand/bewoner worden onderdeel van de vaste kosten van alle bewoners. Voor elke deelauto kunnen 4 parkeerplaatsen minder worden aangelegd en wordt 1 parkeerplaats gereserveerd voor de elektrische deelauto en voorzien van een oplaadpunt. Er kan maximaal 1 deelauto per 15 woningen worden ingezet.*



## 14. Opslag van materialen

(artikel 4.4 onder a5)

**Opslag op open terrein vóór de voorgevelrooilijn is niet toegestaan.**  
*Dit wordt beschouwd als ontsierend en is dus niet toegestaan*

## Hoofdstuk 5 Onderzoeksplicht en kostenverhaal

### Inleiding

Het Omgevingsplan Rijnhaven Oost is op 23 november 2017 in de raad van Alphen aan den Rijn vastgesteld. Aan de gemeente is, ingevolge het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet vijftiende tranche, voor het project Rijnhaven-Oost de experimentstatus artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) toegekend.

Voor Rijnhaven-Oost geldt dat er sprake is van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit houdt in dat voor Rijnhaven-Oost geëxperimenteerd mag worden met de Omgevingswet. Eén van de voordelen is dat het kostenverhaal doorgeschoven mag worden naar het moment van vergunningaanvraag. Bij vaststelling van het Omgevingsplan is er geen exploitatieplan nodig. Het onderdeel kostenverhaal is echter onvoldoende uitgewerkt onder de crisis- en herstelwet. Een deel is ondervangen met de 15<sup>e</sup> tranche, hiermee heeft de gemeente een weigeringsgrond voor de vergunning als er een tekort uit het exploitatieplan voor de vergunning uitkomt. Maar de gemeente is nog steeds aangewezen op de methodiek uit de huidige Wro/Bro voor wat betreft het kostenverhaal. Dat betekent dat de gemeente nog steeds verplicht is, indien het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, een exploitatieplan op te stellen. Het is echter de wens van de gemeente om via een (anterieure) overeenkomst te komen tot afspraken, waaronder kostenverhaal.

### Waarom een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte?

Doelstelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, is om te voorkomen dat de (her)ontwikkeling van het gebied wordt gestremd door mogelijk economisch onuitvoerbare plannen. Het doorschuiven van de exploitatieplanplicht naar de vergunningfase per exploitatiegebied maakt dat er een langere periode beschikbaar is voor gemeente en initiatiefnemers voor bouwplanontwikkelingen om via de weg van de (anterieure) overeenkomst te komen tot afspraken over de ontwikkeling van een locatie, met inbegrip van daarop betrekking hebbende afspraken over kostenverhaal.

Het doorschuiven van de exploitatieplanplicht naar de vergunningfase heeft tot gevolg dat voor elk 'vergunningperceel' sprake is van een zelfstandig besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan. Voor de exploitatieopzet, waarin de te verhalen kosten zijn opgenomen, en die onderdeel uitmaakt van een 'doorgeschoven' exploitatieplan, geldt dat voor de toerekening van kosten/opbrengsten aan het (vergunning)perceel waarop het doorgeschoven exploitatieplan betrekking heeft, wordt uitgegaan van het schaalniveau van het exploitatiegebied waarbinnen dit perceel is gelegen. Het bestemmingsplan versnelt hiermee de transformatie van het bedrijventerrein naar woongebied en biedt juridisch- en planologische zekerheid aan partijen die de herontwikkeling vorm willen geven.

### Systematiek kostenverhaal Rijnhaven-Oost

Een organische gebiedsontwikkeling sluit uit dat op voorhand een dergelijke exploitatieplan kan worden gemaakt met een sluitende exploitatieopzet. Gezien de onzekerheid van nieuwe initiatieven kunnen er slechts programmatische scenario's worden gemaakt. Gezien de complexiteit, context en opgave binnen het plangebied, is het niet uitgesloten dat een exploitatieplan leidt tot een niet-financieel haalbare business case.

In Rijnhaven-Oost wil de gemeente primair de collectieve (plan)kosten en de kosten gericht op aanpassing van de openbare ruimte verhalen via anterieure overeenkomsten. Zij zoekt daarin flexibiliteit en vereenvoudiging, naast beperking van risico's en voorinvestering. Dit geldt voor de ingrepen die mogelijk op termijn noodzakelijk zijn en het conditioneren van de juiste planologische kaders en het versnellen van de procedures die doorlopen moeten worden.

Uitgangspunt voor de nieuwe spelregels voor het kostenverhaal is, dat deze in lijn blijven bij de principes van het huidige kostenverhaal. Daarnaast is het kostenverhaal en de spelregels ook van belang bij het anterieur contracteren (het private spoor).

Formeel dient de gemeente alle kosten en opbrengsten in beeld te brengen om te bepalen of zij alle kosten kan verhalen met een exploitatiebijdrage. Uitgangspunt is een haalbare business case vanuit de initiatiefnemers, dus inclusief de aanpassingen van hun eigen terrein waar het gaat om het bouw- en woonrijp maken plus de exploitatiebijdrage die zij aan de gemeente moeten betalen. In verband met de organische gebiedsontwikkeling van Rijnhaven-Oost, is het vooraf niet mogelijk om een dergelijke financieel blauwdruk op te leveren van het eindbeeld.

De gemeentelijke gebiedsexploitatie is hierom beperkt tot het verhalen van de collectieve investeringen naar rato van baat, nut en noodzaak. Het kostenverhaal voor Rijnhaven-Oost is gestoeld op een aantal principes:

**Initiatieven faciliteren:**

- De gemeente faciliteert initiatieven middels het bestemmingsplan met “verbrede reikwijdte”. De gemeente wil echter vooraf duidelijkheid geven over de spelregels omtrent het kostenverhaal. Het kostenverhaal is getoetst op een marktconform programma uitgaande van een differentiatie aan woningtypes en voorzieningen.
- Vanwege het bovenstaande heeft de gemeente de kosten en het potentiële programma voor het gebied inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan is de exploitatiebijdrage vastgesteld.
- De bewijslast van een haalbare businesscase ligt bij initiatiefnemers. De gemeente faciliteert middels een financieel raamwerk en presenteert enkel de financiële spelregels die gelden voor initiatiefnemers binnen Rijnhaven-oost. Bij het ontbreken van bewijslast van een haalbare businesscase onthoudt de gemeente zich van verdere medewerking.
- De gemeente toetst iedere omgevingsvergunning op economische uitvoerbaarheid, indien er sprake is van een economisch onuitvoerbaar ontwikkeling met een tekort, dan weigert de gemeente dit tekort te dekken.

**Omslag bovenwijkse kosten naar nieuwe initiatieven:**

- De benodigde bijdrage per m<sup>2</sup> bvo is gebaseerd op een saldo neutrale gebiedsexploitatie. Dit betreft het saldo van verhaalbare kosten versus het totaal aan te ontvangen exploitatiebijdragen. De benodigde bijdrage kan als gevolg van voortschrijdend inzicht of nieuwe ontwikkelingen wijzigen.
- Verhaalbare kosten worden omgeslagen naar het ontwikkelprogramma. Initiatieven dragen bij aan het kostenverhaal op basis van het aantal m<sup>2</sup> bvo bouwvolume dat in ontwikkeling wordt genomen. De bijdrage wordt gewogen op basis van de residuele grondwaarde. Onder het bvo bouwvolume wordt verstaan het totale bouwvolume bij uitbreiding, functieverandering en nieuwe ontwikkelingen exclusief het bouwvolume dat benodigd is voor de parkeerfunctie.
- De gemeentelijke exploitatie voor Rijnhaven is vereenvoudigd en beperkt tot kosten buiten de kavels van derden. Kosten die partijen voor eigen rekening en risico maken buiten de eigen kavel en die gerelateerd zijn aan de inrichting van de openbare ruimte, infrastructuur e.d. kunnen in mindering gebracht worden op de bruto bijdrage om te komen tot een netto bijdrage, voorzover deze onderdeel zijn van de publieke voorzieningen en of ruimtelijke ingrepen die de gemeente voorziet en verhaalt en verzekerd middels het kostenverhaal en de gevraagde bijdrage,
- De berekende bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de langjarig gemiddelde kostenindex voor GWW-werken.

**Balans van kosten en bijdragen:**

- Het kostenverhaal Rijnhaven-Oost zal periodiek herzien en geactualiseerd worden aan de hand van voortschrijdend inzicht. Dit houdt in dat fasering, nut en noodzaak van ruimtelijke ingrepen gedurende de ontwikkeling van het gebied wordt gemonitord en dat er mogelijk ingrepen bij kunnen komen of juist wegvallen.
- Eventuele tekorten die ontstaan in de gebiedsexploitatie als gevolg van het uitblijven van en/of het niet behalen van de gewenste ontwikkelvolumes (m<sup>2</sup> bvo) zijn voor rekening van de gemeente Alphen aan den Rijn.
- Eventuele overschotten in het kostenverhaal worden aangewend voor publieke voorzieningen binnen het plangebied Rijnhaven-Oost, hierbij wordt gestuurd op nut en noodzaak op basis van een jaarlijkse herziening van de voorziene ingrepen en de benodigde exploitatiebijdrage. Deze is te allen tijde gebaseerd op het meest reële scenario.