

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3297280
Datum	: 12 maart 2024
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen

Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan 'Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen', met identificatienummer NL.IMRO.0484.AVoostkanaalweg10-VA01 bijbehorende bestanden digitaal en analoog, vast te stellen;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Op het perceel ten noorden van Oostkanaalweg 10 in Aarlanderveen wil de eigenaar met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling een duurzame woning realiseren. Om dit planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen' zijn geen zienswijzen binnengekomen. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Voorliggend raadsvoorstel en -besluit gaan over het bestemmingsplan 'Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen'. Het bestemmingsplan maakt met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling de bouw van één woning mogelijk in het glastuingebied van Aarlanderveen. Initiatiefnemer heeft daartoe bij de contingentenbank een perceel in Hazerswoude-Dorp aangekocht waarop sanering heeft plaatsgevonden

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn reacties van onder anderen de provincie ontvangen op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat door het college is vastgesteld en ter visie is gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter visie gelegen. Tijdens de ter visielegging zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt nu gevraagd het bestemmingsplan 'Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen' vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorliggend bestemmingsplan voorziet het plangebied van een passend juridisch-planologisch kader voor de omzetting van een agrarisch perceel naar woningbouw.

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen)
- Algemene wet bestuursrecht
- Besluit milieueffectrapportage
- Wet geluidhinder / besluit hogere waarden d.d.12 maart 2024
- Anterieure exploitatieovereenkomst d.d. 5 december 2023
- Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. Op 12 maart 2024 heeft het college vastgesteld dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld voor dit bestemmingsplan. Dit besluit is gebaseerd op de voor dit plan opgestelde aanmeldingsnotitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten.
2. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de gesloten anterieure overeenkomst.
3. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
4. Voorzien wordt in een stedenbouwkundig plan passend op de locatie.
- 5 Door toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling vindt op de locatie ruimtelijke kwaliteitswinst plaats door de aanleg van een vijver ten behoeve van waterberging.
6. Vanuit de diverse milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor het plan. Uitzondering daarop is het aspect geluid. Omdat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgesteld, heeft het ontwerp ter inzage gelegen en heeft het college dit besluit op 12 maart 2024 genomen.
7. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting op een aantal belangrijke punten

Afweging tot het niet opstellen van een milieueffectrapport

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen van de initiatiefnemer is beoordeeld of een milieueffectrapportage (MER) moet worden opgesteld in het kader van het vaststellen van een plan als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer heeft daartoe een aanmeldingsnotitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op grond van deze beoordeling is geconcludeerd dat voor deze geen verplichting bestaat om een milieueffectrapportage op te stellen.

Vaststelling hogere waarden (Wet geluidhinder)

Voor de toekomstige woning is een procedure hogere waarden (Wet geluidhinder) doorlopen. Uit akoestisch onderzoek blijkt namelijk dat de voorkeurswaarde door het verkeer op de Oostkanaalweg op deze woning wordt overschreden tot een maximale geluidbelasting van 50 dB. Op basis van het gemeentelijke beleid is bij een besluit over hogere waarden slechts met één dove gevel toegestaan, terwijl er in het voorliggende plan wordt uitgegaan van twee dove gevels. In dit specifieke geval kan aan het doelmatigheidsargument een zwaarder belang worden gehecht dan aan het beleid vast te houden. Bovendien is met de oriëntatie van de woning een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat nagestreefd. Het college heeft na zorgvuldige belangenafweging een besluit hogere waarde genomen in afwijking van het beleid. Het realiseren van de dove gevels is geborgd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Voor de realisatie van de woningen is naast bestemmingsplanherziening ook een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. De toetsing aan de duurzaamheidsaspecten vindt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning plaats. De woning moet namelijk voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het Besluit Bouwqualiteit Leefomgeving. Dit betekent onder andere dat de woning BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) moet worden gerealiseerd.

Participatie

Overleg met omwonenden

De initiatiefnemers zijn de eigenaren van het direct aangrenzende perceel. De eigenaren van de woningen aan de Oostkanaalweg 8 en 9 zijn geïnformeerd over het plan en hebben positief gereageerd.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals genoemd in artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening heeft provincie Zuid Holland gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. In

samenspraak met de provincie en Stichting Belangenbehartiging Greenport is de ruimtelijke kwaliteitswinst geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsregels voor de aanleg en onderhoud van een (waterbergings-)vijver.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 5 december 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan 'Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen' vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens voor een periode van 6 weken, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegd, met de mogelijkheid om mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

Voor het onderhavige initiatief is een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarmee het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is en de financiële haalbaarheid is aangetoond. Daarnaast is onder meer vastgelegd dat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. De stukken zijn onder andere in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0484.AVoostkanaalweg10-VA01. Het is gedurende de periode mogelijk beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Gewaarmerkte bijlage

- Bestemmingsplan 'Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2024
Zaaknummer : 3297280
Datum : 25 april 2024
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen

De raad van Alphen aan den Rijn,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);

besluit:

- 3 Het bestemmingsplan 'Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen', met identificatienummer NL.IMRO.0484.AVoostkanaalweg10-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog, vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 april 2024.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies