

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	215582
Datum	:	31 maart 2020
Onderwerp	:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Eikenlaan 255 te Alphen aan den Rijn

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan Eikenlaan 255, met identificatienummer NL.IMRO.0484.Aeikenlaan255-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.084.Aeikenlaan255-VA01.dxf van 23 april 2019;
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

De gemeente is eigenaar van een perceel grond aan de Eikenlaan waar de Alphense Hondenclub (hierna: AHC) al 40 jaar is gevestigd. In 2013 is besloten om het noordelijke gedeelte van het terrein aan te wijzen voor de AHC en het zuidelijke gedeelte te verkopen als bedrijfskavel. Het huidige verenigingsgebouw van de AHC is aan vervanging toe. Vanuit de AHC wordt een nieuw gebouw gerealiseerd van ca. 300 m2. Het gebouw wordt aan de Eikenlaan gesitueerd. Met de AHC is een nieuwe huurovereenkomst gesloten alsmede een opstalovereenkomst voor het nieuwe verenigingsgebouw. S.B.H. Bouwgroep B.V. heeft een kleinschalig plan met 4 bedrijfsunits dat past bij de omgeving. Het parkeren is voorzien op eigen terrein en toegankelijk vanaf de Eikenlaan. De gemeente heeft het perceel grond voor de realisatie van het plan verkocht. De geldende beheersverordening Hoorn West maakt de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Het bestemmingsplan wordt voor het project aangepast. Het ontwerp bestemmingsplan heeft tot en met 15 januari ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De toelichting van het bestemmingsplan is op het onderdeel ecologie (stikstof) aangevuld. Het bestemmingsplan kan nu vastgesteld worden.

Inleiding

De gemeente is eigenaar van een perceel grond aan de Eikenlaan waar de Alphense Hondenclub (hierna: AHC) al 40 jaar is gevestigd. In 2013 is besloten om het noordelijke gedeelte van het terrein aan te wijzen voor de AHC en het zuidelijke gedeelte te verkopen als bedrijfskavel.

AHC (noordelijk deel)

Het huidige verenigingsgebouw van de AHC is aan vervanging toe. Vanuit de AHC wordt een nieuw gebouw gerealiseerd van ca. 300 m². Het gebouw wordt aan de Eikenlaan gesitueerd. Met de AHC is een nieuwe huurovereenkomst gesloten alsmede een opstalovereenkomst voor het nieuwe verenigingsgebouw.

Bedrijfskavel (zuidelijk deel)

S.B.H. Bouwgroep B.V. heeft een kleinschalig plan met 4 bedrijfsunits dat past bij de omgeving. Het parkeren is voorzien op eigen terrein en toegankelijk vanaf de Eikenlaan. De gemeente heeft het perceel grond voor de realisatie van het plan verkocht.

De geldende beheersverordening Hoorn West maakt de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Het bestemmingsplan wordt voor het project aangepast. Het ontwerp bestemmingsplan heeft tot en met 15 januari ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tussen ontwerp- en vaststellingsfase van het bestemmingsplan is voor dit project een Aeriusberekening met het aangepaste rekenmodel uitgevoerd (omdat de onderbouwing van stikstofproducerende projecten met het PAS is afgekeurd). De toelichting van het bestemmingsplan is op het onderdeel ecologie (stikstof) aangevuld (ambtshalve wijziging). Gelet hierop wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan het collegebesluit uit 2013. De AHC krijgt hiermee duidelijkheid voor de toekomst. Hierdoor kan blijvend worden voorzien in het actief beoefenen van de hondensport voor de Alphenense burgers. Het overige gedeelte van het terrein wordt herontwikkeld als bedrijfsterrein met daarop een bedrijfsverzamelgebouw met 4 bedrijfsunits.

Kader

- Besluit 2010/2023130239 (locatieonderzoek naar vestiging AHC);
- Besluit 2013/19691 (definitieve locatie Alphen Hondenclub en vervallen reservering voor een disco);
- Brieven aan gemeenteraad (2013/38373 en 252694);
- Koop-, huur- en opstalovereenkomst;
- Beheersverordening Hoorn West, bestemmingsplan Parkeren en Geluidszone Industrieterrein Oude Rijn;
- Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Wet milieubeheer en Besluit MER;
- Jurisprudentie omtrent het PAS (afkeuring onderbouwing stikstofproducerende projecten met PAS);
- Omgevingsverordening Ruimte Provincie Zuid- Holland;
- Parkeernota Gemeente Alphen aan den Rijn 2015;
- Actieprogramma duurzaamheid d.d. 23 november 2017.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de diverse relevante beleidskaders en jurisprudentie.

Argumenten

Plangebied en inrichting

Het plangebied ligt op een bedrijventerrein, in een maatschappelijke voorzieningszone. Het plangebied ligt direct ten zuiden van de penitentiare inrichting. Aan alle andere zijden grenst het terrein aan bedrijven. De locatie wordt al sinds lange tijd gebruikt voor het trainen en africhten van honden door de AHC. Het project kent geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. De waarden en functies van de betrokken gronden worden niet belemmerd.

- Het *bedrijfsverzamelgebouw* zal worden gesitueerd aan de noordzijde van het perceel aan de Eikenlaan. Het gebouw telt 4 units met een verdieping (entree met toegangshal, werkruimte en kantoorruimte) en heeft als geheel een strakke uitstraling. Het gebouw heeft een totale oppervlakte van ruim 2.178 m². Aan de voorzijde (noordzijde perceel) van het gebouw wordt parkeerruimte gereserveerd die wordt ontsloten via de Eikenlaan, conform de gemeentelijke parkeereisen.
- Het zuidelijke gedeelte van het terrein blijft ingedeeld als oefenterrein van de *hondenclub*. Ten oosten van het beoogde bedrijfsverzamelgebouw – ter hoogte van de rooilijn – zal het nieuwe clubgebouw van de hondenclub worden gebouwd. Het huidige parkeerterrein van de hondenclub aan de zuidoostzijde blijft bestaan, evenals de huidige ontsluiting met parkeerplaatsen via het Geniepad (hiermee ruim voldoende parkeerplaatsen). Het gehele perceel zal worden afgeschermd met een (bestaande) groenzone.

Het nu voorliggende plan wordt daarmee als passend beoordeeld voor de locatie. Gelet op de toelichting van het bestemmingsplan kan verder geconcludeerd worden dat het project een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is.

MER en/of m.e.r.-beoordeling

De verplichting een MER op te stellen is van kracht sinds 1 september 1987 en is verankerd in de Wet milieubeheer. Voor sommige plannen of activiteiten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken. Het Besluit m.e.r. maakt het onderscheid in m.e.r.-plichtige activiteiten en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten.

Gelet op de relatief kleinschalige omvang van het project is het plan niet rechtstreeks planMER, projectMER of m.e.r.-beoordelingsplichtig. In het Besluit m.e.r. is geregeld dat ook voor kleinschalige projecten een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft – mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft. Dit is een "vormvrije" m.e.r.-beoordeling. Er is in dit geval echter sprake van dusdanig kleinschalige activiteiten met niet of nauwelijks effecten op het milieu. Op grond van het vorenstaande wordt dan ook geconcludeerd dat voor het project geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Stikstof

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "de Wilck" ligt op grotere afstand, ongeveer 5100 meter, ten westen van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op een veel grotere afstand, zodat directe verstorende effecten op deze gebieden op voorhand uitgesloten kunnen worden. Bij dit project is er geen sprake van permanente effecten, waarbij habitat van de aangewezen doelsoorten smient en kleine zwaan verdwijnt. Het projectgebied vormt geen

geschikt foerageergebied voor smienten. Verstorende effecten op ruim 5 kilometer als gevolg van geluid, trilling, licht en beweging, die bij de bouwactiviteiten plaatsvinden, kunnen worden uitgesloten vanwege de afstand. De afstand tot stikstofgevoelige-gebieden (bijvoorbeeld 'Nieuwkoopse Plassen en de Haeck') is groter dan 5 kilometer.

Nu de Raad van State de onderbouwing van stikstofproducerende projecten met het PAS heeft afgekeurd, is voor dit project een Aeriusberekening uitgevoerd (uitgevoerd tussen ontwerp- en vaststellingsfase van het bestemmingsplan). Daarbij is gekeken naar bouwactiviteiten en naar verkeersaantrekkende werking van de nieuwe situatie (bedrijfsruimte en extra parkeerplaatsen Hondenclub).

Voor de doorrekening van de aanlegfase is gekeken naar reële scenario's op basis van het schetsontwerp dat als basis dient voor de bestemmingswijziging. Hierbij is gebruik gemaakt van andere projecten in Midden-Holland die vergelijkbare grootte hebben. Hieruit blijkt dat geen significante negatieve gevolgen voor ecologie en stikstof optreden. De toelichting van het bestemmingsplan is op het onderdeel ecologie en stikstof aangevuld. Het bestemmingsplan kan daarmee nu (gewijzigd) vastgesteld worden.

Er kan gebouwd worden als uit het uitgewerkte (definitieve) ontwerp blijkt dat daadwerkelijk geen sprake is van significante (negatieve) effecten op Natura-2000 gebieden. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning (activiteit bouwen) dient dit aangetoond te worden. Artikel 2.22 van de Wabo biedt hiertoe voldoende waarborgen om dit af te dwingen.

Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid 2014-2020 en het uitvoeringsprogramma dat op 23 november 2017 is vastgesteld dient als uitgangspunt bij voorliggende ontwikkeling.

Participatie

- Het project is in nauw overleg met de ontwikkelaar van het bedrijfsverzamelgebouw en de AHC tot stand gekomen.
- In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar verschillende overleginstanties. De reacties geven geen aanleiding tot planaanpassing.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het bestemmingsplan Eikenlaan 255 bevat een dergelijk bouwplan. Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wro kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins is verzekerd. Gelet op het feit dat voor de ontwikkeling van het project een koop-, huur- en opstalovereenkomst zijn aangegaan, is daarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Realisatie

Het vaststellingsbesluit (incl. beroepstermijn) zal volgens de voorgeschreven wettelijke kanalen bekend gemaakt worden. Het besluit ligt zes weken ter inzage. Er zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. De wijzigingen in het ontwerp ziet alleen op de toelichting (aanvulling onderdeel ecologie en stikstof).

Het bestemmingsplan vormt vanaf het moment van inwerkingtreding het juridische toetsingskader.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Eikenlaan 255, inclusief bijbehorende bestanden;
- Verbeelding bestemmingsplan Eikenlaan 255.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	215582
Onderwerp	:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Eikenlaan 255 te Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 maart 2020,

besluit:

- 1 het bestemmingsplan Eikenlaan 255, met identificatienummer NL.IMRO.0484.Aeikenlaan255-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.084. Aeikenlaan255-VA01.dxf van 23 april 2019;
- 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.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Eikenlaan 255, inclusief bijbehorende bestanden;
- Verbeelding bestemmingsplan Eikenlaan 255.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 mei 2020.

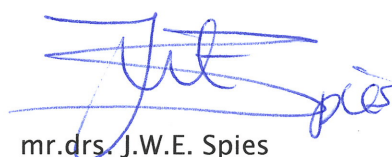
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs. J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies