

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2022
Zaaknummer	:	2972541
Datum	:	30 augustus 2022
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Gnephoek 15- 17, Alphen aan den Rijn

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Gnephoek 15-17, Alphen aan den Rijn' met identificatiecode NL.IMRO.0484.Agnephoek15en17-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Van 16 juni tot en met 28 juli 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Gnephoek 15- 17, Alphen aan den Rijn' ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 2 nieuwbouwwoningen op de locatie Gnephoek 15-17. In de bestaande situatie bevindt zich hier een verouderde en leegstaande burgerwoning. Met het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt en zal het woon- en leefklimaat worden verbeterd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit geeft aanleiding om aan de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan 'Gnephoek 15- 17, Alphen aan den Rijn' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Inleiding/aanleiding

Er is een bestemmingsplan opgesteld voor de realisatie van 2 nieuwbouwwoningen op het adres Gnephoek 15-17, te Alphen aan den Rijn. In de huidige situatie bevindt zich hier een verouderde woning. Burgemeester en Wethouders hebben op 7 juni 2022 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten (zaaknummer 2916384) met de initiatiefnemer van het plan.

Om het plan mogelijk te maken is een herziening van de vigerende beheersverordening 'Buitengebied Alphen- West 2018' noodzakelijk.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd door medewerking te verlenen aan het plan. In de huidige situatie bevindt zich hier een leegstaande en vervallen woning. Daarnaast wordt het omliggende terrein niet tot slecht onderhouden. Door de bestaande bebouwing op het perceel te slopen en hier in 2 nieuwbouwwoningen te voorzien, wordt er een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt. De stedenbouwkundige inpasbaarheid is in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan met een beeldkwaliteitsparagraaf aangetoond.

Kader

Bestemmingsplannen

Beheersverordening 'Buitengebied Alphen- West 2018'

Op het betreffende perceel is de beheersverordening 'Buitengebied Alphen- West 2018' van toepassing. Het betreffende perceel heeft de enkelbestemmingen 'wonen' en 'tuin'. Het plan is in strijd met deze bestemmingen omdat het bouwvlak voor het wonen wordt overschreden en omdat de nieuwe woningen niet voldoen aan de hoogtematen die zijn opgenomen in de geldende beheersverordening. Daarnaast kent het plangebied een dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering'. Deze dubbelbestemming voorziet in de bescherming van waterschapsbelangen.

Bestemmingsplannen 'Geluidszone Industrierrein Oude Rijn' en 'Geluidszone Heimanswetering'.

In de bestemmingsplannen 'Geluidszone Industrierrein Oude Rijn' en 'Geluidszone Industrierrein Heimanswetering' is het plangebied eveneens voorzien van de aanduiding 'geluidzone – industrie'. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrierrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Het paraplubestemmingsplan parkeren geldt over het gehele grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn en waarborgt dat er voor iedere ruimtelijke ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Paraplubestemmingsplan Archeologie

Het paraplubestemmingsplan Archeologie behartigt de archeologische belangen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor de betreffende planlocatie geldt de dubbelbestemming Archeologie-3. Hierin is geborgd dat bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder maaiveld en werkzaamheden die een groter oppervlak dan 100 m² beslaan een omgevingsvergunning vereist is waarvoor tevens een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Overig kader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn
- Woonvisie 2021– 2025

Argumenten

Goede ruimtelijke ordening

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Gnephoek 15– 17, Alphen aan den Rijn' wordt gemotiveerd aangegeven welke beleidskaders van toepassing zijn en hoe het plan hieraan voldoet. Daarnaast wordt ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid en hiervoor zijn diverse milieuonderzoeken uitgevoerd. Los van enkele aandachtspunten die in een later stadium moeten worden opgepakt, kan er worden geconcludeerd dat het plan milieutechnisch inpasbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond door het aangaan van een anterieure overeenkomst. Verder heeft initiatiefnemer per brief nabijgelegen woningen en bedrijven geïnformeerd over het planvoornemen. Het plan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De belangrijkste aandachtspunten in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden hieronder beschreven.

Geluid

De geluidbelasting vanwege industrielawaai bedraagt 50 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Wet geluidhinder wordt daarmee niet overschreden. Een maatregelenonderzoek is dus niet noodzakelijk. Omdat voor de te slopen woning reeds een MTG-waarde was vastgesteld van 55 dB(A) en om de industrie gevestigd op "Oude Rijn" niet in hun geluidruimte te belemmeren, is in overleg met de ODMH bepaald dat voor de nieuw te bouwen woningen toch een hogere waarde van 55 dB(A) dient te worden vastgesteld. De ODMH neemt dit hogere waarde besluit namens het college van B&W. Op het ontwerpbesluit Hogere waarde zijn geen zienswijzen ontvangen.

Bodem

Voor het bestemmingsplan 'Gnephoek 15– 17, Alphen aan den Rijn' is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Gebleken is dat de bodem verontreinigd is en niet geschikt is voor het toekomstige gebruik (wonen). Bij de aanvraag voor de bouwvergunning dient een saneringsplan te worden aangeleverd of er moet een Bus- melding worden gedaan. In het kader van het bestemmingsplan is de bodemkwaliteit voldoende inzichtelijk gemaakt en vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het plan.

Water

Omdat er werkzaamheden worden uitgevoerd binnen de beschermingszone van een waterkering dient er een vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van

Rijnland. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap al laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

Duurzaamheid

Voor de realisatie van de woningen is naast de bestemmingsplanherziening ook een (bouw)vergunning nodig. De toetsing aan de duurzaamheidsaspecten vindt in het kader van de aanvraag voor de bouwvergunning plaats. De woningen moeten namelijk minimaal voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Dat betekent o.a. dat de woningen BENG (bijna energie neutraal gebouw) moeten worden gerealiseerd.

Participatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden en nabijgelegen bedrijven met brieven geïnformeerd over zijn plannen.

Het plan is in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg, op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro), toegestuurd aan de vaste overlegpartners. Naar aanleiding hiervan zijn er positieve inhoudelijke reacties ontvangen die zijn verwerkt in het plan.

het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Dit geeft aanleiding om het bestemmingsplan vast te stellen. Tegen het vaststellingsbesluit kan een belanghebbende, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Via de gemeentelijke website en de landelijke site (www.ruimtelijkeplannen.nl), Week in beeld en het gemeenteblad, wordt een ieder op de hoogte gesteld van de stand van zaken in de bestemmingsplanprocedure.

Financiële consequenties

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet bij vaststelling van een bestemmingsplan het verhaal van plankosten zeker zijn gesteld. Dit kan door een exploitatieplan vast te stellen of door het kostenverhaal 'anderszins' te verzekeren.

Voor het onderhavige initiatief is een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarmee het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is en de financiële haalbaarheid is aangetoond. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. 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 komen.

Realisatie

Na vaststelling van bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Vervolgens gaat de beroepstermijn van zes weken lopen en hebben belanghebbenden de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking. Op dat moment kan de bouwvergunning worden aangevraagd. Indien gedurende de

beroepstermijn geen beroep is ingesteld, is het plan na afloop van de beroepstermijn niet alleen in werking getreden, maar ook onherroepelijk.

Bijlage(n)

- Toelichting bestemmingsplan 'Gnephoek 15-17, Alphen aan den Rijn'
- Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Gnephoek 15- 17, Alphen aan den Rijn'
- Regels bestemmingsplan 'Gnephoek 15-17, Alphen aan den Rijn'
- Verbeelding bestemmingsplan 'Gnephoek 15-17, Alphen aan den Rijn'

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2022
Zaaknummer	:	2972541
Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Gnephhoek 15- 17, Alphen aan den Rijn'

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Gnephhoek 15-17, Alphen aan den Rijn' met identificatiecode NL.IMRO.0484.Agnephhoek15en17-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Toelichting bestemmingsplan 'Gnephhoek 15-17, Alphen aan den Rijn'
- Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Gnephhoek 15- 17, Alphen aan den Rijn'
- Regels bestemmingsplan 'Gnephhoek 15-17, Alphen aan den Rijn'
- Verbeelding bestemmingsplan 'Gnephhoek 15-17, Alphen aan den Rijn'

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 oktober 2022

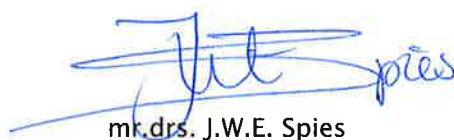
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,



drs J.A.M. Timmerman



mr. drs. J.W.E. Spies