

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3244552
Datum	: 23 april 2024
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn' (bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn' met identificatienummer NL.IMRO.0484. Akortsteektrwgnb57-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484. Akortsteektrwgnb57-VA01.dxf, d.d. 5 juli 2023;
- 5 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 initiatiefnemers willen op een aantal percelen naast Kortsteekterweg nr. 57 twee nieuwe woningen, een groenstrook en een parkeerterrein voor het naast gelegen bedrijf realiseren. Op dit moment wordt een groot deel van het terrein tussen de Kortsteekterweg en de Rijn gebruikt als buitenopslagterrein. De nieuwe ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan, maar is een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Om dit planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn' zijn twee zienswijzen binnengekomen. Er zijn ook ambtshalve aanpassingen gedaan in de toelichting en de verbeelding. De gemeenteraad wordt daarom door het college voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Voorliggend raadsvoorstel en –besluit gaat over het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn', dat op verzoek van de initiatiefnemers opgesteld is. Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee vrijstaande woningen en de aanleg van een groene corridor en een parkeerterrein mogelijk op de locatie tussen de Kortsteekterweg en (het jaagpad langs) de Rijn. De percelen liggen aan de Kortsteekterweg nabij nr 57 te Alphen aan den Rijn. Deze worden op dit moment met name gebruikt als buitenopslag voor een grondwerk- en stratenmakersbedrijf. Het gebied heeft daardoor een rommelige uitstraling. De nieuwe ontwikkeling is een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De inrichting van de percelen, de ligging van de woningen en het aanleggen van de groene corridor en het parkeerterrein is met gemeente en provincie afgestemd.

Woningen

De twee woningen worden georiënteerd en ontsloten op de Kortsteekterweg. Ze krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter. De oostelijk gelegen woning krijgt een inhoud van maximaal 1.000 m³, de westelijk gelegen woning maximaal 1.200 m³. Bij elke woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Langs het plangebied worden de bestaande boomsingels gerespecteerd en behouden. Aan de oostzijde van het plangebied wordt het woonperceel omheind met nieuw opgaand groen.

Parkeren en groene corridor

Het verharde terrein aan de westkant van de woningen wordt gebruikt voor extra parkeervoorzieningen voor medewerkers/bezoekers van het bedrijf ten westen van het plangebied. Het gebied tussen het bestaande en het nieuwe parkeerterrein van het bedrijf wordt ingericht als groene corridor met een open karakter. Het bestaande transformatorhuisje in dit deel van het plangebied blijft behouden en is in de toekomstige situatie nog goed bereikbaar. Met het toevoegen van de corridor wordt het groene en open karakter van het gebied gewaarborgd en ontstaan op de locatie nieuwe zichtlijnen over de Oude Rijn. Langs het plangebied wordt bestaand groen gerespecteerd en waar mogelijk versterkt of toegevoegd.

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn reacties ontvangen op het conceptbestemmingsplan. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarna het door het college is vastgesteld op 12 december 2023. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter visie gelegen. Tijdens de ter visielegging zijn twee zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt nu gevraagd het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn' gewijzigd vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorliggend bestemmingsplan voorziet het plangebied van een passend juridisch-planologisch kader voor de bouw van twee woningen, de aanleg van een groenstrook en een parkeerterrein voor het nabijgelegen bedrijf.

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen)
- Algemene wet bestuursrecht
- Besluit milieueffectrapportage
- Anterieure exploitatieovereenkomst
- Duurzaamheidsprogramma 2021–2030 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. Op 12 december 2023 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 anterieure overeenkomst van 7 maart 2022. Daarnaast worden met de anterieure overeenkomst de (financiële) risico's bij de initiatiefnemers gelegd.
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. Vanuit de diverse milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor het plan.
6. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke ambities als verwoord in het Duurzaamheidsprogramma 2021–2030. De woningen worden aardgasloos aangelegd en worden voorzien van duurzame materialen en systemen. De definitieve duurzaamheidsmaatregelen zullen in het vervolg nader uitgewerkt worden, waarbij voldaan wordt aan de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Bouwbesluit eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. Per 1 januari 2021 moet voldaan worden aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Actualisatie stikstofberekening

Bij het bestemmingsplan is een stikstofberekening gevoegd. Deze is gemaakt met de meest recente versie van het daarvoor geschikte rekenmodel (de AERIUS-calculator). Deze geeft als uitkomst dat het aspect stikstof geen belemmering vormt.

Participatie

De initiatiefnemers hebben zelf de omwonenden over hun plannen geïnformeerd. Hieruit zijn geen reacties naar voren gekomen.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg zoals genoemd in artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening hebben de provincie Zuid Holland, de Veiligheidsregio Midden Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland gereageerd op het conceptbestemmingsplan. Vanwege het overleg met de provincie in het voortraject was de provincie akkoord met het conceptbestemmingsplan. Op verzoek van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn enkele aanpassingen gedaan in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn de

initiatiefnemers verzocht in overleg te treden met Rijnland vanwege het bouwen in een waterkering en de daarvoor benodigde vergunning. De beoordeling van de Veiligheidsregio Midden Holland heeft niet geleid tot veranderingen in het plan. De reacties van de overleginstanties zijn waar noodzakelijk verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 12 december 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn' vastgesteld. Tijdens de 6 weken ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan (21 december 2023 t/m 31 januari 2024) zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Hieronder worden de twee zienswijzen en de beantwoording kort beschreven. Zie verder ook de nota van beantwoording van zienswijzen in het bestemmingsplan (Bijlage II).

1. Omwonende

De ontwikkeling lijkt de draaicirkel aan de overzijde van de in/uitrit van nr 52A te beperken voor vrachtverkeer en tractors met aanhangers die vanaf dit perceel de Kortsteekterweg op- en afrijden. De ruimte wordt ook gebruikt door automobilisten om elkaar te laten passeren op dit nauwe stuk van de Kortsteekterweg. In de huidige situatie is deze ruimte er wel, maar in het ontwerpbestemmingsplan is hiermee geen rekening gehouden. In overleg met de omwonende heeft de initiatiefnemer het plan aangepast door de woonbestemming aan de wegzijde iets te verkleinen ten gunste van de weg. Hiermee is voldoende ruimte op de openbare weg om de draaicirkel vanuit de inrit van nr 52A te behouden. De aanpassing is getoetst door de wegbeheerder van de gemeente en akkoord bevonden. In de verbeelding is hierdoor de plangrens en de woonbestemming aan de wegzijde enigszins aangepast.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Voor het bouwen nabij een waterkering is een vergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig. In die (vergunnings)procedure kan pas worden beoordeeld of een bouwplan een negatief gevolg heeft voor de stabiliteit van de waterkering. Voor het bestemmingsplan is het voldoende onderzocht. De waterparagraaf in de toelichting is hierop aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

Behalve bovengenoemde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook kleine wijzigingen die gemeente zelf heeft doorgevoerd in het bestemmingsplan. Zo zijn er bijvoorbeeld afbeeldingen aangepast in de toelichting. Zie voor meer informatie Bijlage III Nota van wijzigingen.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt uw raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins is verzekerd. Voor dit plan zijn de kosten anderszins verzekerd. Tussen de gemeente en initiatiefnemers is op 7 maart 2022 een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal en vergoeding van planschade door initiatiefnemer is geregeld.

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.Akortsteektrwgnb57-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(n)

- Bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn';
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn';
- Bijlage III Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn'.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	3244552
Datum	:	30 mei 2024
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024,

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn' (bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn' met identificatienummer NL.IMRO.0484. Akortsteektrwgnb57-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484. Akortsteektrwgnb57-VA01.dxf, d.d. 5 juli 2023;
- 5 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.

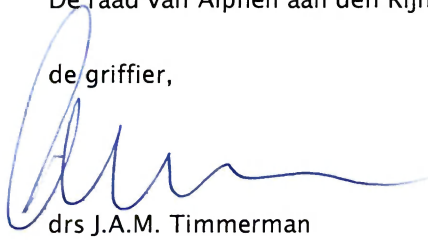
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn';
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn';
- Bijlage III Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg nabij 57, Alphen aan den Rijn'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2024.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



Handwritten signature of drs J.A.M. Timmerman in blue ink.

drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



Handwritten signature of mr.drs. J.W.E. Spies in blue ink.

mr.drs. J.W.E. Spies