

Nota van zienswijzen en wijzigingen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Steekterweg 78D

Gemeente Alphen aan den Rijn
Afdeling Ruimte
Versie: 8 februari 2018

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de locatie Steekterweg 78D te Alphen aan den Rijn. Hier worden maximaal zes (half)vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 14 december 2017 tot en met woensdag 24 januari 2018 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan – met overige relevante stukken – is gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. Deze is van de ontwikkelaar van Steekterweg 78A–C. In de voorliggende nota is deze samengevat en voorzien van een reactie.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Samenvatting zienswijze

In het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Limes had de raad de bedoeling om de ontwikkeling van Steekterweg 78D te koppelen aan de ontwikkeling van Steekterweg 78A–C. Deze ontwikkelingen waren aan elkaar gekoppeld om een venster mogelijk te maken. Een reactieve aanwijzing van de provincie heeft dit echter tegengehouden. In het ontwerpbestemmingsplan Steekterweg 78d dat ter inzage ligt, lijkt het erop dat de realisatie van het venster wordt afgewenteld op Steekterweg 78A–C. Daarmee lijkt het erop dat de ontwikkeling op Steekterweg 78A–C beperkt blijft tot zes kavels terwijl de insteek altijd is geweest om zeven kavels te realiseren. In vooroverleg met de initiatiefnemer van Steekterweg 78D en de stedenbouwkundige van de gemeente is een gezamenlijke oplossing gevonden om beide ontwikkelingen te realiseren. De toelichting van het bestemmingsplan strookt dan ook niet met de gemaakte afspraken en intenties. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat de ontwikkeling van Steekterweg 78A–C (kavel 7) tevens mogelijk wordt.

Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze is telefonisch contact opgenomen met de indiener ervan. Deze heeft aangegeven niet tegen het plan te zijn. De insteek van de zienswijze is ook niet om in het bestemmingsplan direct de zevende woning op het perceel Steekterweg 78A–C mogelijk te maken. Het gaat erom dat in de plantoelichting van het bestemmingsplan en in het raadsvoorstel al wel wat wordt gezegd over hun zevende woning.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de tekst in paragraaf 3.2.1 van de toelichting aan te passen en het volgende op te nemen:

Relatie met Steekterweg 78A-C

Zoals in paragraaf 1.1 aangegeven, was in het bestemmingsplan Limes een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakte om zes woningen op het perceel Steekterweg 78D te realiseren, alsmede nog een zevende woning (naast de zes reeds vergunde woningen) op het aangrenzende perceel Steekterweg 78A-C. Wat betreft deze zevende woning geldt dat hiervoor het voornemen bestaat deze te realiseren. Voor deze woning is in het verleden ook een vergunning verleend maar deze is nadien ingetrokken. Met het intrekken van de vergunning voor die woning en de vernietiging van de wijzigingsbevoegdheid is deze nieuwbouw nu niet direct mogelijk. Voor de nieuwe situatie, inclusief deze zevende woning is door de gemeente een stedenbouwkundige situatie opgesteld waar betrokken partijen zich in kunnen vinden. In de nieuwe gewenste situatie wordt een venster gerealiseerd met een breedte van tussen de 13 en 17 meter. Voor het realiseren van de betreffende zevende woning moet nog wel een planologische procedure worden gevoerd. De vereiste omgevingsvergunning is inmiddels aangevraagd.

Hoofdstuk 3 Overige wijzigingen

Naast de wijziging naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op nog een aantal punten gewijzigd. Hierbij gaat het om het volgende.

Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft verzocht het plan op de volgende twee punten aan te passen.

- de vrijwaringszone vaarwegen is niet opgenomen. Verzocht wordt deze op te nemen op de verbeelding en in de regels;
- Het plan is nog niet opgenomen op de regionale planlijst wonen. Verzoek wordt om het plan te verwerken op de lijst 2018 als correctie op de lijst 2017.

Beide punten zijn overgenomen en verwerkt in het bestemmingsplan en op de planlijst.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap heeft schriftelijk advies uitgebracht. Dit advies is positief onder de voorwaarde dat de plantoelichting wordt aangepast. Hierbij gaat het om dat wordt aangegeven dat de invloed van de waterkering (kern- en beschermingszone) binnen het plangebied valt.

De reactie van het Hoogheemraadschap is verwerkt in paragraaf 4.10 Water van de plantoelichting.