

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2018
Zaaknummer	:	133189
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Steekterweg 78D Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2018,

besluit:

- 1 de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren als vermeld in Bijlage 1 Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- 2 de Bijlage 1 Nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen;
- 3 met inachtneming van beslispoint 1 en 2 het bestemmingsplan Steekterweg 78D met identificatienummer NL.IMRO.0484.Asteekterweg78D-VAO1 digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 4 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):

- Bestemmingsplan Steekterweg 78D
- Bijlage 1 Nota van zienswijzen en wijzigingen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2018.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr drs. J.W.E. Spies

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2018
Zaaknummer	: 133189
Datum	: 13 februari 2018
Onderwerp	: Bestemmingsplan Steekterweg 78D Alphen aan den Rijn

Voorstel:

- 1 De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren als vermeld in Bijlage 1 Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- 2 De Bijlage 1 Nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen;
- 3 Met inachtneming van beslispunt 1 en 2 het bestemmingsplan Steekterweg 78D met identificatienummer NL.IMRO.0484.Asteekterweg78D-VAO1 digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 4 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

Aan de Steekterweg 78D te Alphen aan den Rijn is thans het bedrijf Wester-Engel BV gevestigd, een watergebonden bedrijf dat is gespecialiseerd in het bouwen, onderhouden, verhuren en stallen van klassieke sloepen. Het bedrijf gaat verhuizen naar de Rijnhaven. Om dit mede te kunnen financieren, wordt ter plaatse van het bestaande bedrijfspand de bestemming gewijzigd om woningbouw mogelijk te maken. Dit draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de Oude Rijnzone en sluit aan bij de eerdere besluitvorming van het bestemmingsplan Limes in 2012.

Inleiding/aanleiding

Aan de Steekterweg 78D te Alphen aan den Rijn is thans het bedrijf Wester-Engel BV gevestigd, een watergebonden bedrijf dat is gespecialiseerd in het bouwen, onderhouden, verhuren en stallen van klassieke sloepen. Het bedrijfspand aan de Steekterweg is aan te merken als de hoofdlocatie van het bedrijf. In de nabije omgeving zijn nog twee ondersteunende locaties gevestigd. Het bedrijf heeft al lange tijd de wens om te verhuizen.



Bedrijf



Locatie Steekterweg 78D

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van maximaal zes (half)vrijstaande woningen planologisch mogelijk gemaakt. Dit draagt bij een kwaliteitsverbetering van de Oude Rijnzone. Daarmee kan tevens de verhuizing van het bedrijf naar de Rijnhaven worden gefinancierd.

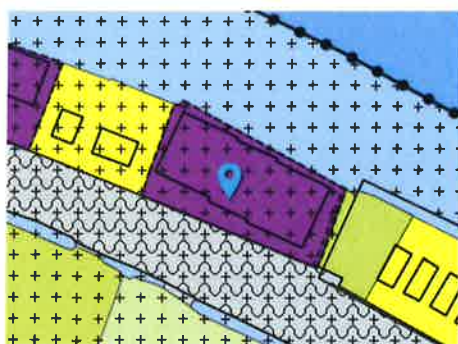
Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Limes

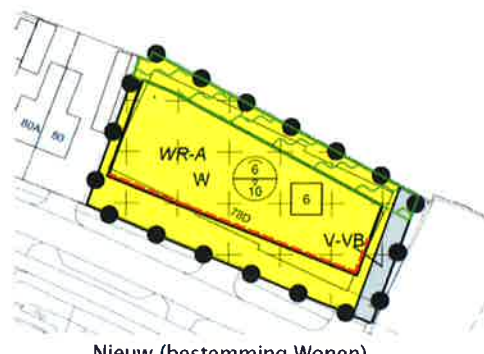
Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

In bedrijfseconomisch opzicht is de huidige locatie van het bedrijf Wester-Engh B.V. aan de Steekterweg niet aantrekkelijk meer. Er is te weinig buitenruimte, er kan niet efficiënt worden gewerkt en de directe omgeving sluit niet aan bij de markt waarin het bedrijf opereert. Woningbouw aan beide zijden belemmert verdere ontwikkeling. Om beter in te spelen op de vraag vanuit de markt wenst het bedrijf te verhuizen naar een andere locatie. Hiervoor zijn verschillende opties de revue gepasseerd.

Inmiddels is duidelijk dat het bedrijf verhuist naar de de Rijnhaven. Dit gebied wordt de komende jaren getransformeerd van een havenindustriegebied naar een "watersportknooppunt" in het Groene Hart; een uniek woon-, werk-, en watersportmilieu aan de haven. Wester-Engh ziet de bedrijfsverplaatsing naar de Rijnhaven niet alleen als een unieke kans om verder door te groeien. Daarnaast draagt sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing bij een kwaliteitsverbetering van de Oude Rijnzone. Om de gewenste bedrijfsverplaatsing te kunnen financieren is het echter van belang dat de huidige locatie aan de Steekterweg voldoende opbrengsten genereert. Dit kan alleen worden gerealiseerd door de ontwikkeling van (grondgebonden) woningen op het betreffende perceel. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin en maakt de bouw van maximaal zes nieuwe (half)vrijstaande woningen op het perceel Steekterweg 78D mogelijk. Deze ontwikkeling sluit, zoals hiervoor reeds aangegeven, aan bij de bestaande situatie waar aan beide zijde reeds sprake is van woningbouw.



Bestaand (bestemming Bedrijf)



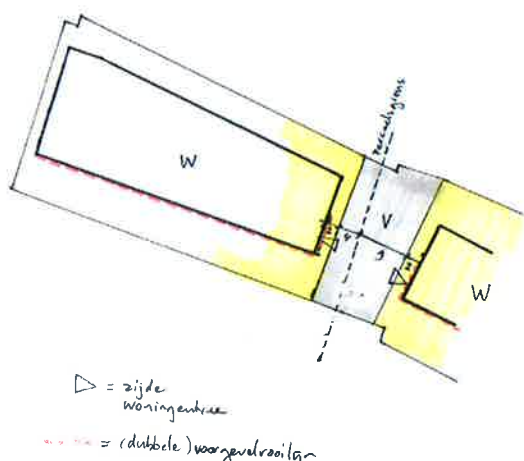
Nieuw (bestemming Wonen)

Bestemmingsplan Limes

In 2012 heeft de raad het bestemmingsplan 'Limes' voor het eerst vastgesteld. In dat bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakte om zes woningen op het perceel Steekterweg 78D te realiseren, alsmede één woning op het aangrenzende perceel, Steekterweg 78A-C. De provincie Zuid-Holland heeft vervolgens een reactieve aanwijzing gegeven, omdat de ontwikkeling van woningbouw op het perceel Steekterweg 78D strijdig was met de Verordening Ruimte. De gemeente heeft dit aangevochten bij de Raad van State maar is in het ongelijk gesteld. Desondanks kan wel worden gesteld dat woningbouw op deze locatie beleidsmatig geen nieuwe ontwikkeling is en de raad hier eerder (onder voorwaarden) al mee heeft ingestemd. Met de nieuwe opzet van de zes woningen kan de provincie instemmen.

Venster

Eén van deze voorwaarden betrof destijds het realiseren van een venster tussen de Steekterweg en de Oude Rijn met een minimale breedte van 20 meter. In de nieuwe gewenste situatie zal deze breedte tussen de 13 en 17 meter bedragen. Dit heeft er mee te maken dat op het naastgelegen perceel ook het voornemen bestaat om de oorspronkelijke (vergunde) zevende woning van de ontwikkeling Steekterweg 78A-C te realiseren. Met het intrekken van de vergunning in 2011 voor die woning en de vernietiging van de wijzigingsbevoegdheid is deze nieuwbouw nu niet mogelijk. Voor de zevende woning op het perceel Steekterweg 78A-C is inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voor de nieuwe situatie, inclusief deze zevende woning is door de gemeente een stedenbouwkundige situatie opgesteld waar betrokken partijen zich in kunnen vinden, zie afbeelding.



Stedenbouwkundige opzet nieuwe situatie (indicatief)

Het voordeel van de nieuwe situatie (incl. genoemde zevende woning) is dat door het venster de bestemming Verkeer-verblijfsgebied te geven dit daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. Zonder ontwikkeling van de zevende woning moet een tuin-bestemming als venster fungeren. Dit zal in werkelijkheid niet het geval zijn aangezien hier een haag en bouwwerken kunnen worden geplaatst.

Duurzaamheid

Specifieke plannen zijn nog niet aanwezig en dus is onduidelijk in hoeverre de woningen duurzaam worden uitgevoerd. Dit wordt wel meegegeven. In elk geval wordt aangesloten op de huidige wet- en regelgeving.

Participatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Dit betreft een zienswijze die betrekking heeft op de zevende woning op het perceel Steekterweg 78A-C, zie hiervoor onder 'argumenten'. Deze zienswijze is overgenomen en verwerkt in de plantoelichting. De zienswijze heeft geen gevolgen voor de verbeelding en de planregels. Daarnaast hebben de provincie en het Hoogheemraadschap verzocht de plantoelichting op een aantal punten aan te passen. Dit is gebeurd en heeft verder geen invloed op het plan.

Financiële consequenties

Ten behoeve van de planontwikkeling is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Hierin is onder andere vastgelegd dat de plankosten, uitvoeringskosten en het risico voor rekening van de ontwikkelaar komen/is.

Realisatie

Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Indien mensen het niet eens zijn met het bestemmingsplan, kunnen ze beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij geldt dat alleen beroep kan worden ingediend door degene die ook een zienswijze heeft ingediend. Tegen de eventuele wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling kunnen ook andere belanghebbenden beroep indienen. In beginsel treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan Steekterweg 78D
- Bijlage 1 Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,