

## Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

---

|                   |                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Jaargang          | : 2016                                                                          |
| Registratienummer | : 2016/17354                                                                    |
| Datum             | : 31 mei 2016                                                                   |
| Onderwerp         | : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Orionhof 26-28 Hazerswoude-Rijndijk" |

---

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2016/17343.

### Voorstel:

1. De zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Orionhof 26-28 Hazerswoude-Rijndijk", met identificatienummer NL.IMRO.0484.B144HRorionhof2628-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
3. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan "Orionhof 26-28 Hazerswoude-Rijndijk", 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

Door de gemeente Alphen aan den Rijn worden ter plaatse van de Orionhof te Hazerswoude-Rijndijk twee kavels uitgegeven, genummerd Orionhof 26 en 28. Eerder zijn deze gronden door de gemeente aangekocht, in verband met de sanering van een voormalig agrarisch bedrijf. Met twee gegadigden is overeenstemming bereikt over de verkoop van de kavels. Elk van de gegadigden wenst een vrijstaande woning te bouwen op de kavel.

Omdat de ontwikkeling strijdig is met het geldende bestemmingsplan, maar het initiatief past op de locatie en gewenst is, wordt medewerking verleend. Via het ontwerpbestemmingsplan "Orionhof 26 en 28, Hazerswoude-Rijndijk" wordt gemotiveerd waarom de gemeente medewerking verleent aan het plan en waarom dat mogelijk is volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## **Inleiding**

Nadat de gronden waren aangekocht heeft de gemeenteraad besloten de percelen te verkavelen en te koop aan te bieden ten behoeve van een particuliere woningbouwontwikkeling. Het betreft 2 gemeentelijke kavels. De kavels zijn inmiddels verkocht aan twee gegadigden. De gemeente heeft de verplichting op zich genomen om voor deze kavels een bestemmingsplan te ontwikkelen.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een (postzegel) bestemmingsplan dat een planologisch kader biedt voor de ontwikkeling van twee (vrijstaande) woningen.

## **Kader**

Het juridisch kader wordt gevormd door:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Milieuwetgeving (o.a. Wet milieubeheer, Wet geluidhinder);
- Besluitformulier 2016-17343 (besluit tot gewijzigde vaststelling ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken);

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. Het bestemmingsplan houdt rekening met beleidskaders op Europees-, Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau. De aantallen woningen (2) passen in het regionale afsprakenkader.

## **Zienswijzen**

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingebracht, namelijk door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat de waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan op onderdelen gedateerd is beschreven. De zienswijze is tijdig ingebracht en gegrond.

Een tekstvoorstel van het Hoogheemraadschap is integraal in de toelichting opgenomen. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze.

## **Rom-advies**

In het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro heeft de Omgevingsdienst Midden Holland het bestemmingsplan integraal getoetst op milieutechnische aspecten.

Dit heeft geleid tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan en/of de onderzoeksgegevens:

- In de toelichting op het bestemmingsplan is een M.e.r. beoordelingstoets opgenomen;
- Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met het wegverkeerslawaai afkomstig van de Rijndijk. Het onderzoek heeft uitgewezen dat geen hogere grenswaarden behoeven te worden vastgesteld;
- In de toelichting is een nadere onderbouwing opgenomen voor het onderdeel Bedrijven & Milieuzonering;
- Het onderdeel Externe Veiligheid is afgestemd op het nieuwe gemeentelijke beleid;
- De Quick scan Flora & Fauna is voor wat betreft de conclusie aangescherpt;

- Het hoofdstuk Archeologie in de toelichting is op onderdelen tekstueel en visueel aangepast;
- In de toelichting is een paragraaf Duurzaamheid toegevoegd. Het onderdeel Luchtkwaliteit is tekstueel aangepast.

Hiermee is voldaan aan het advies van de omgevingsdienst.

## Argumenten

1. *Gewijzigde vaststelling van het (postzegel) bestemmingsplan*
  - 1.1 Enkele jaren geleden heeft de gemeente de kadastrale percelen I 698, 699, 700 en 701 aangekocht met het oog op sanering van een ter plaatse gevestigd voormalig agrarisch bedrijf;
  - 1.2 De gemeenteraad heeft destijds besloten deze percelen te verkopen ten behoeve van een herontwikkeling voor woningbouw. Het betreft twee afzonderlijk te ontwikkelen kavels.
  - 1.3 De kavels zijn inmiddels aan twee gegadigden verkocht, met een ontbindende voorwaarde dat op elk der kavels een vrijstaande woning kan worden opgericht;
  - 1.4 De overeenkomst tussen de gemeente en de (aspirant) eigenaren van de percelen bevat wederzijdse rechten en verplichtingen, onder meer ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken van het gebied, de ontsluiting en het nieuw te ontwikkelen planologische kader.
2. *Voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan*
  - 2.1 De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld:

### Toelichting

- Geactualiseerde waterparagraaf (naar aanleiding van zienswijze Hoogheemraadschap)
- Toegevoegd: M.e.r. beoordelingstoets;
- Paragraaf bedrijven en milieuzonering nader onderbouwd;
- Aangepast: paragraaf externe Veiligheid;
- Aangepast: paragraaf archeologie;
- Aangepast: paragraaf luchtkwaliteit;
- Toegevoegd: paragraaf duurzaamheid.

### *Exploitatieplan versus anterieure overeenkomst*

- 2.2 Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst. De gemeente ontvangt inkomsten uit de te verkopen kavels.

## Participatie

Het bestemmingsplan volgt de reguliere bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het ontwerpplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage is gelegd, vanaf 31 maart tot en met 11 mei 2016. Er zijn geen zienswijzen ingebracht naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd, waarna het vastgestelde plan opnieuw 6 weken ter inzage wordt gelegd. Daarmee wordt voldaan aan de in de Wro en de Awb vastgelegde procedurevoorschriften.

## **Geluid**

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat voor de woningen geen procedure hogere grenswaarde behoeft te worden doorlopen.

## **Financiële consequenties**

De kosten van het bestemmingsplan bedragen ca. € 5.000, – en kunnen ruimschoots worden gedekt uit de grondexploitatie (projectnummer FCL 93102500 bij Projectmanagement).

## **Locatiegegevens**

Het plangebied bevindt zich aan de Orionhof, ten oosten van de kern Hazerswoude–Rijndijk.

## **Realisatie**

De twee door de gemeente uit te geven kavels zijn inmiddels verkocht, onder de gebruikelijke ontbindende voorwaarden. De woningbouwontwikkeling vindt plaats zodra het bestemmingsplan is (onherroepelijk) vastgesteld.

## **Bijlage(n):**

- Bestemmingsplan “Orionhof 26–28 Hazerswoude–Rijndijk” (Toelichting en Regels);
- Verbeelding van bestemmingsplan “Orionhof 26–28 Hazerswoude–Rijndijk”;

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

## Besluit

---

Jaargang : 2016  
Registratienummer : 2016/17354

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Orionhof 26-28 Hazerswoude-Rijndijk"

---

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2016/17343.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 mei 2016,

**besluit:**

- 1 De zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- 2 Het bestemmingsplan "Orionhof 26-28 Hazerswoude-Rijndijk", met identificatienummer NL.IMRO.0484.B144HRorionhof2628-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan "Orionhof 26-28 Hazerswoude-Rijndijk", 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 "Rijndijk Orionhof 26-28 Hazerswoude-Rijndijk" (Toelichting en Regels);
- Verbeelding van bestemmingsplan "Orionhof 26-28 Hazerswoude-Rijndijk";

Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2016

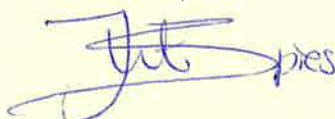
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies

