

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2016
Registratienummer	: 2016/24962
Datum	: 1 juli 2016
Onderwerp	: Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Molenwetering, eerste herziening (J.A. Leeghwaterweg)

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2016/24959.

Voorstel:

1. De indiener van de zienswijze zoals vermeld in Bijlage I ontvankelijk te verklaren;
2. De beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de Nota zienswijzen (Bijlage I) vast te stellen;
3. De toelichting, regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage I bij dit besluit;
4. Het bestemmingsplan Molenwetering, eerste herziening (J.A. Leeghwaterweg) met identificatienummer NL.IMRO.0484.B.149aleeghwaterweg-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en hiervoor onder 3 aangegeven wijzigen;
5. De analoge verbeeldingen van het bestemmingsplan vast te stellen;
6. 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

In de huidige situatie zijn deze Alphen kermisexploitanten gehuisvest aan de Kalkovenweg. Al geruime tijd voeren de gemeente en de (kinderen) van de kermisexploitanten overleg over herhuisvesting elders binnen de gemeente. In verband hiermee heeft de gemeente begin 2000 een gebied aan de J.A. Leeghwaterweg op het bedrijventerrein Molenwetering aangewezen. De jaren daarna hebben hierover vele onderhandelingen plaatsgevonden.

In 2012 is de procedure voor een nieuw bestemmingsplan Molenwetering gestart. In 2013 is dit door de raad vastgesteld (bestemmingsplan Molenwetering 2013). In dit bestemming is vastgelegd dat op het bedrijventerrein geen nieuwe bedrijfswoningen meer toegestaan (anders dan de bestaande), ook niet aan de J.A. Leeghwaterweg. In de periode na de vaststelling van het bestemmingsplan is alsnog overeenstemming bereikt over de overdracht van de gronden aan de kermisexploitanten. Dit heeft eind 2015 geresulteerd in het sluiten

van een vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en een aantal kermisexploitanten. Dit mede om een geschil over een tweetal wooneenheden aan de Kalkovenweg 5c te beëindigen. In verband hiermee heeft de gemeente besloten om een perceel bedrijventerrein aan de J.A. Leeghwaterweg in huurkoop uit te geven. Hierbij is overeengekomen dat een tweetal wooneenheden in de vorm van een woonwagen naar de J.A. Leeghwaterweg verhuizen. Dit betekent dat het bestemmingsplan Molenwetering 2013 moet worden aangepast en het eerdere besluit om aan de J.A. Leeghwaterweg geen bedrijfswoningen meer toe te staan, voor deze specifieke situatie moet worden teruggedraaid. Hierbij geldt dat enkel bedrijfswoningen in de vorm van een woonwagen zijn toegestaan. Bij het bestaande bedrijfspand op perceel J.A. Leeghwaterweg 1 wordt eveneens weer een wooneenheid planologisch mogelijk gemaakt. Deze aanduiding is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Molenwetering 2013 ten onrechte geschrapt. Tevens worden aan de Kalkovenweg twee bedrijfswoningen planologisch geschrapt.

Inleiding

Behandeling raadscommissie

Op 23 juni 2016 is een raadsvoorstel tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan behandeld in de raadscommissie. In dit raadsvoorstel werd gesproken over het planologisch mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen. De conclusie van deze behandeling is dat bij veel commissieleden niet echt duidelijk is wat de aanleiding is om medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan. Niet duidelijk is wat het "privaatrechtelijk probleem/geschil" is dat aanleiding heeft gegeven om medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is het onduidelijk waarom voor deze situatie een uitzondering wordt gemaakt wat betreft het beleid om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op het bedrijventerrein Molenwetering. De commissie spreekt uit dat hier het opnemen van een specifieke bestemming meer voor de hand ligt. Dit betekent dat er in de begripsbepalingen een afzonderlijke definitie moet komen voor een woonwagen. Er moet dus een verschil worden gemaakt tussen een bedrijfswoning en een woonwagenstandplaats. Naar aanleiding hiervan heeft wethouder Van As aangegeven dat de wens van de commissie duidelijk is en zegt toe met deze intentie een aanpassing van het bestemmingsplan te overwegen. Met inachtneming hiervan is het raadsvoorstel aangepast.

Inleiding

In de huidige situatie zijn de Alphense kermisexploitanten gehuisvest aan de Kalkovenweg op het bedrijventerrein Heimanswetering. In het geldende bestemmingsplan Heimanswetering is opgenomen dat per bedrijfskavel één woonwagen is toegestaan. Door de opgetreden schaalvergroting is de eigendomssituatie gewijzigd en is de situatie ontstaan dat meerdere woonwagens op één perceel stonden. Om deze situatie te beëindigen, zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt om (de kinderen van) een aantal kermisexploitanten te laten verhuizen naar een andere locatie. Ook moet het bestemmingsplan hierop nog worden aangepast. Hiertoe zijn al meerdere voorbereidingsbesluiten genomen.

In verband hiermee voeren de gemeente en de (kinderen) van de kermisexploitanten al geruime tijd overleg over herhuisvesting elders binnen de gemeente en heeft de gemeente

begin 2000 een gebied aan de J.A. Leeghwaterweg op het bedrijventerrein Molenwetering aangewezen. De jaren daarna hebben hierover vele onderhandelingen plaatsgevonden. Desondanks heeft dit slechts in 2006 geresulteerd tot een verkoopovereenkomst met één van de kermisexploitanten. Hierin is opgenomen dat het koper is toegestaan om een woning dan wel een standplaats te hebben. In navolging daarvan heeft de nieuwe eigenaar een nieuw bedrijfspand gerealiseerd aan de J.A. Leeghwaterweg 1. Oorspronkelijk stond hierbij ook een bedrijfswoning (in de vorm van een woonwagen) maar deze is later weggehaald. Met de andere kermisexploitanten hebben de onderhandelingen op dat moment niet geleid tot een overeenkomst.

In 2012 is de procedure voor een nieuw bestemmingsplan Molenwetering gestart. In 2013 is dit door de raad vastgesteld (bestemmingsplan Molenwetering 2013). In dit bestemming is vastgelegd dat op het bedrijventerrein geen nieuwe bedrijfswoningen meer toegestaan (anders dan de bestaande), ook niet aan de J.A. Leeghwaterweg. In de periode na de vaststelling van het bestemmingsplan is alsnog overeenstemming bereikt over de overdracht van de gronden aan de kermisexploitanten. Dit heeft eind 2015 geresulteerd in het sluiten van een vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en een aantal kermisexploitanten. Dit mede om een geschil over een tweetal wooneenheden aan de Kalkovenweg 5c te beëindigen.

In verband hiermee heeft de gemeente tevens besloten om een tweetal percelen aan de J.A. Leeghwaterweg in huurkoop uit te geven. In de overeenkomsten die hiervoor zijn gesloten, is bepaald dat op de locatie bedrijfsbebouwing en een wooneenheid in de vorm van een woonwagen is toegestaan. Om dit planologisch te regelen, moet het bestemmingsplan Molenwetering worden aangepast.

Wat betreft het reeds bebouwde perceel aan de J.A. Leeghwaterweg 1 geldt, zoals hiervoor aangegeven dat in de verkoopakte is opgenomen dat het koper is toegestaan om bij het verkochte een woning dan wel een standplaats te hebben. Deze mogelijkheid is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Molenwetering 2013 ten onrechte geschrapt. Dit wordt met onderhavig bestemmingsplan Molenwetering, J.A. Leeghwaterweg hersteld. Voor deze locatie geldt dan dat een bedrijfswoning in de ruime zin van het woord (ook in de vorm van een woonwagen) is toegestaan. Indien dit niet wordt teruggedraaid, handelt de gemeente tegenstrijdig met de eerder gesloten overeenkomst. Daarnaast bestaat de kans op planschade.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Ter uitvoering van de vaststellingsovereenkomst de verhuizing van een aantal ondernemers (kermisexploitanten) naar de J.A. Leeghwaterweg en de realisatie van een aantal bedrijfswoningen in de vorm van een woonwagen planologisch mogelijk maken. Tevens wordt beoogd de planologische mogelijkheid van twee bedrijfswoningen aan de Kalkovenweg te schrappen.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)

- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Bestemmingsplan Molenwetering 2013
- Bestemmingsplan Heimanswetering
- Collegebesluit vaststellingsovereenkomst beëindigen wonen Kalkovenweg en huurkopen bedrijventerrein Molenwetering (Verseon 2015/39189)

Argumenten

Op grond van het geldende bestemmingsplan Molenwetering 2013 geldt dat aan de J.A. Leeghwaterweg bebouwing is toegestaan ten behoeve van bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.1. Bedrijfswoningen zijn op deze locatie niet toegestaan.

Ter uitvoering van de vaststellingsovereenkomst en om de verhuizing van de kermisexploitanten, en dan specifiek het wonen, mogelijk te maken, moeten de bestemmingsplannen Molenwetering 2013 en Heimanswetering worden geactualiseerd. Dit betekent dat eerdere besluit om aan de J.A. Leeghwaterweg geen bedrijfswoningen meer toe te staan, voor deze specifieke situatie moet worden teruggedraaid. Hierbij geldt wel de restrictie dat alleen bedrijfswoningen in de vorm van een woonwagens zijn toegestaan.

Specifiek wordt in deze herziening het volgende geregeld:

1. Ten dienste van het bestaande bedrijfspand aan de J.A. Leeghwaterweg 1 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen;
2. Op de twee in huurkoop uit te geven percelen, wordt de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf – bedrijfswoning woonwagen' opgenomen;
3. Op het achterliggende gedeelte, dat vooralsnog niet wordt uitgegeven, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfswoning woonwagen' met een maximum van vijf opgenomen, te weten één per uit te geven perceel;
4. Aan de Kalkovenweg wordt voor twee locaties de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' geschrapt.

In het bestemmingsplan wordt toegelicht dat de aanpassing past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid en dat er vanuit milieu oogpunt geen bezwaren zijn.

Daarnaast wordt aangegeven dat het achterste gedeelte, dat nog niet is uitgegeven, in beginsel eveneens bestemd voor kermisexploitanten. In verband hiermee wordt aan dit perceel de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfswoningen woonwagen' met een maximum van vijf toegekend. Dit maakt het mogelijk om het perceel te splitsen in maximaal vijf bedrijfspercelen, zodat meerdere kermisexploitanten kunnen worden gehuisvest. Het perceel behoudt echter de geldende bestemming. Dit betekent dat indien in de toekomst blijkt dat er geen animo is vanuit de kermisbranche ook andere bedrijven zich er kunnen vestigen.

Wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat meerdere wijzigingen, mede naar aanleiding van de behandeling van het eerste raadsvoorstel in de raadscommissie op 23 juni 2016. Deze wijzigingen zijn genoemd in Bijlage 1 Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Participatie

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan onder andere de provincie en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De provincie heeft aangegeven dat het gaat om ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de ruimtelijke kwaliteit niet in het geding is en waarbij de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking ook niet van toepassing is. Het Hoogheemraad heeft aangegeven dat gezien de bebouwingmogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk zijn gemaakt, het voor het Hoogheemraadschap niet relevant dat het soort bebouwd oppervlak wijzigt.

Ontwerpbestemmingsplan zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 april tot en met 18 mei 2016 ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend. In Bijlage I bij onderhavig besluit is deze zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De kosten van het bestemmingsplan komen gedeeltelijk voor rekening van de gemeente en gedeeltelijk voor de exploitanten die zich ter plaatse gaan huisvesten. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Locatiegegevens

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Molenwetering aan de J.A. Leeghwaterweg, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 8288. De andere locatie is gelegen aan de Kalkovenweg 5 op het bedrijventerrein Heimanswetering.

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 treden de bestemmingsplannen in werking na afloop van de beroepstermijn.

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan Molenwetering, eerste herziening (J.A. Leeghwaterweg);
- Twee verbeeldingen;
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Jaargang : 2016
Registratienummer : 2016/24962

Onderwerp : gewijzigd bestemmingsplan Molenwetering, eerste herziening
(J.A. Leeghwaterweg)

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2016/24959.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 juli 2016, en gehoord de raadscommissie op 23 juni 2016;

besluit:

- 1 de indiener van de zienswijze zoals vermeld in Bijlage I ontvankelijk te verklaren;
- 2 de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de Nota zienswijzen (Bijlage I) vast te stellen;
- 3 de toelichting, regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage I bij dit besluit;
- 4 het bestemmingsplan Molenwetering, eerste herziening (J.A. Leeghwaterweg) met identificatienummer NL.IMRO.0484.B.149aleeghwaterweg-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en hiervoor onder 3 aangegeven wijzigen;
- 5 de analoge verbeeldingen van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 6 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 Molenwetering, eerste herziening (J.A. Leeghwaterweg)
- Twee verbeeldingen
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

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