

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3258584
Datum	: 23 april 2024
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 97-111, Benthuisen

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage II);
- 3 De 'Nota van wijzigingen' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuisen' met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHdorpsstraat97111-VA01, met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 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

Voor de locatie Dorpsstraat 97-111 in Benthuisen is een plan ontwikkeld om hier maximaal 40 woningen te realiseren. Het gaat om woningen en appartementen, koop en (sociale) huur. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het plan kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatste geldende bestemmingsplan 'Benthuisen'. Om dit mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan gestart. Tijdens de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Het college stelt de gemeenteraad voor het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Al geruime tijd is gesproken en overlegd over een nieuwe andere invulling van de (vervallen) bedrijfslocatie aan de Dorpsstraat 99 e.o. in Benthuisen. Aanvankelijk was sprake van

herontwikkeling van Dorpsstraat 97 tot en met 107. In het proces is het plangebied nadien uitgebreid met Dorpsstraat 111.

Voor het gebied is een plan gemaakt met maximaal 40 woningen. ASB b.v. ontwikkelt 27-30 woningen. Daarvan wordt 10% middelduur. GB Vastgoed ontwikkelt daarnaast tien woningen in de sociale sector (25%). Het programma bestaat uit 12 grondgebonden woningen en appartementen. De bestaande (bedrijfs-)bebouwing wordt gesloopt.

Het plan kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatste geldende bestemmingsplan 'Benthuizen'. Ter plaatse geldt nu grotendeels een bedrijfsbestemming, waarbinnen bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 is toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gestart. Uw raad is hierover een brief van 28 augustus 2023 geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. De gemeenteraad moet nu besluiten over de vaststelling.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een actueel planologisch juridisch kader voor de realisatie van maximaal 40 woningen in het plangebied Dorpsstraat 97 – 111 in Benthuizen.

Kader

- Artikel 3.1 e.v. (bestemmingsplan) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht;
- Crisis en herstelwet;
- Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage;
- Duurzaamheidsprogramma 2021-2030;
- Omgevingsvisie "Groen gemeente met Lef!", vastgesteld januari 2022; - Coalitieakkoord 2022-2026.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Procedureel

- In 2023 heeft het college besloten 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. Dit besluit (voorbereidingshandeling) is nietzelfstandige appellabel. Een reactie is mogelijk via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van een zienswijze over het mer-besluit, heeft het college het besluit tekstueel aangepast. De conclusie blijft ongewijzigd Er is geen milieueffectrapport nodig. Het besluit is een bijlage in de plantoelichting van het (vast te stellen) bestemmingsplan.

- Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de anterieure overeenkomst van 2023. Daarnaast worden met de anterieure overeenkomst de (financiële) risico's bij de initiatiefnemers gelegd.
- Crisis- en herstelwet. Omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan afdeling 2, hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift o.a. gemotiveerd moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Inhoudelijk

- Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor het plan is een toelichting opgesteld en zijn onderzoeken uitgevoerd, waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde toets aspecten voor de bestemmingsplanherziening. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Het woningbouwprogramma voorziet in een behoefte en levert een bijdrage aan de (boven)lokale woningbouwopgave. In het plangebied komen maximaal 40 woningen, deels in appartementen en deels grondgebonden.
- Voorzien is in een stedenbouwkundig plan dat passend is op locatie. De invulling is compact, maar past door de situering en maatvoering en een ondergrondse parkeervoorziening, op deze locatie en sluit aan op de omgeving. Alle bouwblokken zijn om die reden gedetailleerd bestemd.
- Onderzoek is verricht naar de flora en fauna in het gebied. Op basis hiervan is geconstateerd dat er verblijfplaatsen zijn van de gewone dwergvleermuis en gierzwaluw, in de vervallen bedrijfsbebouwing op de locatie. Voor het verstoren of vernietigen hiervan is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. In 2023 is een mitigatieplan opgesteld en bij het bevoegde gezag (Gedeputeerde Staten) een ontheffing aangevraagd. Gelet op deze stukken is het de verwachting dat de benodigde ontheffing, verkregen kan worden en staat dit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.
- Er zijn zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn uitgebreid beoordeeld in bijlage II (Nota van beantwoording). Naar aanleiding hiervan is het plan op enkele punten aangepast, zoals de maximale bouwhoogte van de drie appartementsgebouwen aan de zijde van De Ringvaart. Evenwel blijven omwonenden van oordeel dat er minder woningen moeten komen en bij voorkeur uitstuitend grondgebonden woningen. Voorts wijzen omwonenden op problemen op de Dorpsstraat. Dit laatste staat los van het voorliggende plan.

- Ambtshalve zijn enkele wijzigingen doorgevoerd zoals vermeld in bijlage III (Nota wijzigingen). Het gaat onder andere om een aanpassing in de regels vanwege het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Molenbiotopen 2023 en een actualisatie van de stikstofberekening op basis van de meest actuele AERIUS berekeningsmethode.

Duurzaamheid

Op locatieniveau draagt het plan bij aan een afname van verhard oppervlakte en nieuw (openbaar) groen. Dit draagt bij aan een (meer) klimaatbestendige inrichting. De te realiseren woningen voldoen aan de BENG-normen, worden gasloos gerealiseerd en voorzien van luchtwarmtepompen. Daarnaast onderzoekt initiatiefnemer mogelijkheden voor circulair bouwen en gebruik van duurzame bouwmaterialen. Dit wordt in het kader van de omgevingsvergunning(en) uitgewerkt.

Participatie

In het kader van 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is advies gevraagd aan instanties en adviseurs. De opmerkingen van enkele adviseurs zijn verwerkt en het bestemmingsplan is op punten aangepast en/of aangevuld. In hoofdstuk 7.2 van de plantoelichting is een korte verslaglegging van dit zogenaamde vooroverleg opgenomen

Initiatiefnemer heeft in het kader van de planvoorbereiding in de periode november 2020 tot en met april 2022 drie bijeenkomsten georganiseerd. In het najaar van 2022 is nog verder gesproken met enkele omwonenden. De bijeenkomsten en gesprekken op diverse punten geleid tot aanpassing en bijstelling van het plan. De belangrijkste aanpassingen zijn de toevoeging van 10 starterswoningen (appartementen) en de volledige verdieping van de kelder onder de drie appartementenvilla's ter optimalisatie van de zichtlijn van de Dorpstraat naar de Ringvaart. Het Dorpsoverleg is positief over het plan net als de meeste omwonenden. Enkele omwonenden zijn, ondanks de aanpassingen, minder positief over de hoogtes en de dichtheid van de bebouwing. Van de participatie is in hoofdstuk 7.1 van de plantoelichting een verslaglegging opgenomen.

Een aantal omwonenden heeft in het kader van de formele procedure gebruik gemaakt van de mogelijkheid om over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan. In deze overeenkomst is o.a. het kostenverhaal vastgelegd. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan.

Realisatie

Het besluit over de vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Binnen een termijn van zes weken kan hiertegen beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage I (Overzicht indieners zienswijzen);
- Bijlage II (Nota van beantwoording zienswijzen);
- Bijlage III (Nota van wijzigingen);
- Bestemmingsplan (NL.IMRO.0484.BHdorpsstraat97111-VA01), bestaande uit een toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlage bij de regels en een verbeelding.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3258584
Datum	: 30 mei 2024
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 97-111, Benthuizen

De raad van Alphen aan den Rijn,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024

gelet op het bepaalde in de Awb, Wro en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuizen' met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHdorpsstraat97111-VA01, met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 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):

- Bijlage I (Overzicht indieners zienswijzen);
- Bijlage II (Nota van beantwoording zienswijzen);
- Bijlage III (Nota van wijzigingen);
- Bestemmingsplan (NL.IMRO.0484.BHdorpsstraat97111-VA01), bestaande uit een toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlage bij de regels en een verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2024.

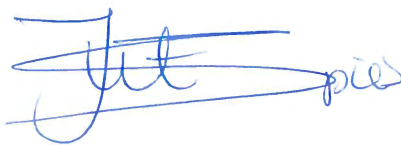
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies