

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2023
Zaaknummer	:	3030688
Datum	:	23 november 2023
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp' (bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp' met identificatienummer NL.IMRO.0484.HDvoorweg14bc-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van beslispoint 1, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.HDvoorweg14bc-VA01.dxf, d.d. 12 april 2021;
- 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

Een initiatiefnemer is van plan om het bedrijvenperceel Voorweg 14b en c aan de rand van Hazerswoude-Dorp te herontwikkelen naar een woongebied. De huidige bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en daarvoor in de plaats komen maximaal 60 woningen. Om dit planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp' zijn acht zienswijzen binnengekomen. Er zijn ook ambtshalve aanpassingen gedaan in de toelichting, de verbeelding en de bijlagen (waaronder het beeldkwaliteitsplan). De gemeenteraad wordt daarom door het college voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Voorliggend raadsvoorstel en -besluit gaat over het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp', dat op verzoek van de initiatiefnemer opgesteld is. Het bestemmingsplan maakt op genoemde percelen een herontwikkeling mogelijk, nadat de aanwezige

bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Hiervoor in de plaats worden tot maximaal 60 woningen gerealiseerd, waarvan tenminste 25% sociale huurwoningen en 10% middendure woningen. Door gebruik te maken van de globale bestemming 'woongebied' is nadere aanpassing en uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp nog mogelijk. Het beeldkwaliteitsplan in de bijlagen dient daarbij als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro zijn reacties van o.a. de provincie ontvangen op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarna het door het college is vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 maart t/m 12 april 2023 ter visie gelegen. Tijdens de ter visielegging zijn acht zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt nu gevraagd het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp ' gewijzigd vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorliggend bestemmingsplan voorziet het plangebied van een passend juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 60 woningen.

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen)
- Algemene wet bestuursrecht
- Besluit milieueffectrapportage
- Anterieure exploitatieovereenkomst 28 april 2022 + addendum
- Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. Op 21 februari 2023 heeft het college vastgesteld 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.
2. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de anterieure overeenkomst van 28 april 2022 en het addendum. Daarnaast worden met de anterieure overeenkomst de (financiële) risico's bij de initiatiefnemers gelegd.
3. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
4. Het woningbouwprogramma voorziet in een behoefte en levert een bijdrage aan de (boven)lokale woningbouwopgave. In het plangebied komen maximaal 60 woningen, waarvan tenminste 25% sociale huurwoningen en 10% middendure woningen.
5. Voorzien wordt in een stedenbouwkundig plan passend op de locatie.
6. Vanuit de diverse milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor het plan.
7. Er zijn acht zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig ontwerp (zie hierna).

Duurzaamheid

De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke ambities als verwoord in het Duurzaamheidsprogramma 2021-2030. De woningen worden aardgasloos aangelegd en worden voorzien van

duurzame materialen en systemen. De definitieve duurzaamheidsmaatregelen zullen in het vervolg nader uitgewerkt worden, waarbij voldaan wordt aan de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Bouwbesluit eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. Per 1 januari 2021 moet voldaan worden aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Actualisatie stikstofberekening

Bij het bestemmingsplan is een stikstofberekening gevoegd. Deze is gemaakt met de meest recente versie van het daarvoor geschikte rekenmodel (de AERIUS-calculator). Deze geeft als uitkomst dat het aspect stikstof geen belemmering vormt. Begin oktober 2023 vindt de jaarlijkse actualisatie van de AERIUS-calculator plaats. Omdat dit nog voor de beoogde vaststellingsdatum van het bestemmingsplan is, zal de stikstofberekening ook moeten worden geactualiseerd. Indien de geactualiseerde berekening geen andere uitkomst geeft t.a.v. stikstofdepositie, dan wordt deze in de plaats van de huidige stikstofberekening bij de raadsstukken gevoegd. Indien wel sprake is van een andere uitkomst t.a.v. stikstofdepositie moet worden beoordeeld of dit leidt tot andere inzichten over de haalbaarheid van het plan. Het kan in dat geval nodig zijn om de stukken terug te trekken uit de besluitvorming, aanpassingen te doen en de stukken vervolgens opnieuw aan te bieden.

Participatie

Overleg met omwonenden

Door middel van een uitgebreid participatietraject zijn omwonenden en geïnteresseerden op de hoogte gehouden van het plan. De omwonenden en geïnteresseerden krijgen tijdens dit traject de kans om hun mening te geven op het plan en mee te denken in de planvorming. Na een eerste kennismaking van de ontwikkelaar met de direct omwonenden zijn in juli en november 2022 participatieavonden gehouden. Omwonenden konden hierbij hun reactie geven op de concept situatietekening en hun voorkeur aangeven qua architectuur. Daarnaast was er ook ruimte voor andere opmerkingen en aanvullingen op het plan. De resultaten van beide participatieavonden zijn in flyers samengevat en per post verspreid onder de omwonenden. De flyers zijn als bijlagen in het bestemmingsplan opgenomen. Geïnteresseerden zijn ook geïnformeerd per mail en via de krant.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals genoemd in artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening hebben provincie Zuid Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties en de beantwoording zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 9.2 Vooroverleg).

De provincie gaf in haar vooroverlegreactie o.a. aan dat een klein gedeelte van het plan (<10%) buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) ligt. In principe zou op dat gedeelte geen woningbouw mogelijk zijn, tenzij er gebruik gemaakt wordt van een maatwerkregeling. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens aangepast, waarbij aan de noord-, noordwest- en westzijde een groene (overgangs-)zone is gecreëerd. Deze landschappelijke inpassing is ambtelijk besproken met de provincie en akkoord bevonden.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan, maar heeft wel een aantal opmerkingen. De watercompensatieberekening is aangepast en zal bij verdere planuitwerkingen opnieuw worden berekend. Er zal ook rekening worden gehouden met het

risico op bodemopbarstingen in kwelgevoelig gebied. Tenslotte heeft Rijnland vanwege de ligging in een polder gekeken naar het risico op overstroming. De ontwikkeling blijkt echter te klein om van invloed zijn op het veiligheidsrisico van de polder.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 21 februari 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp' vastgesteld. Tijdens de 6 weken ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan (2 maart t/m 12 april 2023) zijn in totaal acht zienswijzen ingediend door zeven personen, bedrijven en organisaties. Een aantal van deze zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Hieronder worden de zienswijzen en de beantwoording kort benoemd. Zie verder ook de nota van beantwoording van zienswijzen in het bestemmingsplan (Bijlage II).

- *Omwonenden en omliggende bedrijven:*

De door omwonenden en omliggende bedrijven ingediende zienswijzen zijn hieronder op onderwerp gesorteerd.

Hinder voor omliggende bedrijven:

Een nabijgelegen bedrijf geeft aan dat de nieuwe woningen leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering. De afstand tot de woningen is echter te groot om van invloed te zijn op het bedrijf.

Calamiteitenroute:

- Omwonenden geven aan dat de calamiteitenroute zoals vermeld in het ontwerpbestemmingsplan niet geschikt is voor hulpdiensten. De calamiteitenroute is door de gemeente nader onderzocht en in overleg met de Veiligheidsregio en het Hoogheemraadschap verlegd richting de ijsbaan. Het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan is hierop ook aangepast.
- Daarnaast zou de calamiteitenroute volgens omwonenden leiden tot onveilige verkeerssituaties op de bestaande weg naar de Voorweg, als deze ook gebruikt zou worden door fietsers en voetgangers van en naar de nieuwe wijk. Omwonenden stellen in hun zienswijze een alternatieve calamiteitenroute voor. Volgens de gemeente leidt de door de omwonende aangeleverde alternatieve route echter niet tot een verkeersveiligere aansluiting. Zoals hierboven aangegeven is de calamiteitenroute verlegd richting de ijsbaan. Samen met een geringe verbreding van de weg tussen deze calamiteitenroute en de Voorweg wordt hiermee volgens de gemeente een verkeerskundig goede aansluiting gecreëerd.
- Tot slot wordt door omwonenden aangegeven dat de aanleg van de calamiteitenroute zal leiden tot een grote hoeveelheid fietsers en voetgangers. Dit zal volgens hen een grote inbreuk zou maken op hun privacy en woongenot. De gemeente is van mening dat de vermindering van privacy en woongenot door het langzaam verkeer via de toegankelijke calamiteitenroute beperkt zal blijven. De achter de woning gelegen weg is in de huidige situatie namelijk ook openbaar toegankelijk.

Planschade:

Een omwonende geeft aan dat de realisatie van de woonwijk leidt tot een onevenredige negatieve invloed op de privacy en het woongenot en daarmee planschade veroorzaakt.

Door de gemeente wordt de ontwikkeling niet gezien als een verslechtering van de situatie vanwege de omzetting van een bedrijfsperceel met vrachtverkeer naar een woonwijk. Het is pas mogelijk een planschadeverzoek in te dienen na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

- *Waterleidingbedrijf Oasen*

Het waterleidingsbedrijf wijst de gemeente op een hoofddrinkwaterleiding in de nabijheid van het plangebied. De gemeente en de ontwikkelaar zijn hiermee bekend. Deze leiding ligt buiten het plangebied en heeft geen gevolgen voor de verdere planontwikkeling.

- *Veiligheidsregio Hollands Midden*

De zienswijze gaat onder andere in op de calamiteitenroute, de bluswatervoorzieningen en de bochtstralen in de wijk. Een aantal opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingplan en het stedenbouwkundig ontwerp. In de omgevingsvergunningaanvraag zal de ontwikkelaar de overige punten verder uitwerken, waarna het door de veiligheidsregio en gemeente zal worden getoetst.

- *Provincie Zuid-Holland*

Met de provincie is in het voortraject uitvoerig contact geweest over dit plan. Zij geven in hun zienswijze aan geen opmerkingen te hebben maar willen op de hoogte worden gehouden van verdere ontwikkelingen.

- *Hoogheemraadschap van Rijnland*

In de zienswijze wordt ingegaan op de waterparagraaf in de toelichting en de eisen die worden gesteld aan de watergangen, verbindingen over watergangen (duikers) en de beschermingszone van de waterkering. Naar aanleiding van de zienswijze is de waterparagraaf in de toelichting aangepast. De wijzigingen in het stedenbouwkundig ontwerp zijn ook met het Hoogheemraadschap afgestemd.

Ambtshalve wijzigingen

Behalve bovengenoemde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook wijzigingen die gemeente zelf heeft doorgevoerd in het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. De afgelopen tijd is in gesprekken tussen ontwikkelaar en gemeente het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt en waar nodig vanuit bijvoorbeeld beheerstechnisch oogpunt aangepast. Dit heeft tot geleid een aangepaste inrichting van de wijk, zoals de ligging van wegen, watergangen, woonblokken, parkeerplaatsen, bochtstralen, bomen etc. Verder is een ongebruikte hoogteaanduiding uit het bestemmingsplan verwijderd. Deze was nog gebaseerd op een eerder ontwerp met boven-benedenwoningen en deze is nu niet meer nodig. Zie voor meer informatie Bijlage III Nota van wijzigingen.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt uw raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins is verzekerd. Voor dit plan zijn de kosten anderszins verzekerd. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is op 28 april 2022

een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal en vergoeding van planschade door initiatiefnemer is geregeld. Deze overeenkomst is aangevuld met een addendum, vanwege de aanpassing van het plangebied door een verlegde calamiteitenroute en een gewijzigd stedenbouwkundig ontwerp. De calamiteitenroute zal door de initiatiefnemer worden aangelegd en betaald.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. De stukken zijn onder andere in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0484.HDvoorweg14bc-VA01. Het is gedurende de periode mogelijk beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp';
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp';
- Bijlage III Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp'.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 3030688
Datum	: 23 november 2023
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 september 2023,

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp' (bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp' met identificatienummer NL.IMRO.0484.HDvoorweg14bc-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van beslispoint 1, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.HDvoorweg14bc-VA01.dxf, d.d. 12 april 2021;
- 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):

- Bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp';
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp';
- Bijlage III Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan 'Voorweg 14bc, Hazerswoude-Dorp'.

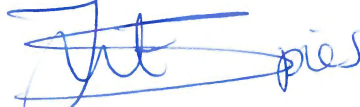
Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies