

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	306150
Datum	:	12 mei 2020
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan De Weidelanden – tweede herziening, Hazerswoude-Dorp

Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan De Weidelanden – tweede herziening, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.HDweidelanden2her-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.0484.HDweidelanden2her-VA01.dxf, d.d. 19 juli 2017;
- 2 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

Het bestemmingsplan De Weidelanden – tweede herziening maakt het mogelijk om het resterende deel te realiseren van de woonwijk Weidelanden aan de zuidzijde van Hazerswoude-Dorp. Voor de woonwijk is in 2012 een bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van dat bestemmingsplan is een groot deel van de woonwijk inmiddels gerealiseerd. Voor 21 grondgebonden woningen en een appartementengebouw met 26 woningen moet nog een omgevingsvergunning verleend worden. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen wordt het bestemmingsplan o.a. op de volgende punten herzien:

- Er hoeft niet voldaan te worden aan de eis dat minimaal 20% van de woningen in de sociale sector wordt gebouwd. Deze afwijking hangt samen met afspraken die in het verleden met de ontwikkelaar zijn gemaakt om de woningbouwproductie vlot te trekken.
- Er wordt afgeweken van het aantal woningen in combinatie met het woningtype.

Inleiding/aanleiding

Om voor het bouwplan voor de resterende woningen in woonwijk Weidelanden een omgevingsvergunning voor bouwen te kunnen verlenen, dient het bestemmingsplan De Weidelanden op de volgende punten te worden herzien:

- De eis om in het totale plangebied minimaal 20% sociale woningbouw te realiseren, vervalt.
- Er worden meer aaneengebouwde woningen toegestaan.
- Er worden meer appartementen toegestaan.
- In het totale plangebied Weidelanden worden meer woningen toegestaan dan in het bestemmingsplan Weidelanden rechtstreeks waren toegestaan. In totaal waren 210 woningen toegestaan, met de herziening worden in totaal 231 woningen mogelijk gemaakt.
- De voorwaarde dat in een rij aaneengebouwde woningen maximaal 4 woningen in dezelfde rooilijn mogen staan, vervalt.
- De voorwaarde dat minimaal 10% van de woningen in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd moet worden, vervalt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van afronding van woningbouwlocatie Weidelanden in Hazerswoude-Dorp.

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Bestemmingsplan 'De Weidelanden' (2012)
- Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' (2017)

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

- Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wet en jurisprudentie eisen dat bij een bestemmingsplan sprake moet zijn van 'goede ruimtelijke ordening'. De op elkaar afgestemde verbeelding, planregels en toelichting alsmede de onderzoek bijlagen bij het bestemmingsplan geven hier blijk van. Voor diverse milieuaspecten is de situatie ten opzichte van het bestemmingsplan Weidelanden onveranderd en kan volstaan worden met een verwijzing naar de toelichting en onderzoeken van dat bestemmingsplan. Voor geluid en stikstof is in verband met gewijzigde omstandigheden nieuw onderzoek gedaan.
- Met het bestemmingsplan wordt afgeweken van de eis dat minimaal 20% van de woningen in de sociale sector wordt gerealiseerd. Tevens wordt afgeweken van het huidige gemeentelijke beleid om minimaal 25% woningen in de sociale sector te realiseren en minimaal 10% voor middeninkomens. De afwijking hangt samen met afspraken die in 2016 zijn gemaakt, waarop het nieuwe beleid nog niet van toepassing is. De woningbouwontwikkeling is ten tijde van de crisis in de woningbouw

overgenomen door een nieuwe ontwikkelaar. Het gevraagde percentage sociale woningbouw bleek niet realiseerbaar. Het college heeft bij de Akte van contractovername in 2016 daarom besloten om de sociale woningbouw te laten vervallen en zo de woningbouwproductie vlot te trekken (besluit van 12 juli 2016, ondertekend december 2016).

Sociale woningen zijn ook in Hazerswoude-Dorp van belang. De sociale opgaaf in Hazerswoude-Dorp is circa 50 woningen, in kleine plukjes, in de periode tot 2025. Samen met Habeko wordt nu gekeken naar een andere locatie om te voorzien in sociale woningbouw. Op dit moment wordt de mogelijkheid onderzocht om sociale woningbouw te realiseren op het huidige veld 3 van de Hazerswoudse Boys. Hiermee kan voldoende sociale woningbouw in Hazerswoude-Dorp worden gerealiseerd. Opwaardering van het huidige trainingsveld moet voor voldoende capaciteit voor de voetbalvereniging zorgen.

In het totale plangebied voor Weidelanden zijn 12 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dat komt overeen met 5% van het totaal aantal woningen.

- Voor het te realiseren appartementengebouw hebben wij hogere geluidswaarden vastgesteld.

Uit akoestisch onderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan) is gebleken is dat aan de gevels van de appartementen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor het wegverkeerslawaai (N209) kan worden voldaan, maar wel aan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB nadat de oostelijke kopgevel als dove gevel wordt uitgevoerd. Daarom hebben wij voor die geluidbron hogere geluidswaarden vastgesteld en voorwaarden aan de gevel gesteld.

- De ontwikkeling heeft geen nadelige stikstofeffecten op omliggende Natura 2000-gebieden (Nieuwkoopse Plassen & De Haeck).

Om de effecten van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden na te gaan is een berekening gemaakt (bijlage bij het bestemmingsplan). Uit de berekening blijkt dat zowel de gebruiksfase als de bouwphase een rekenresultaat van 0,00 mol/ha/j hebben.

- Het bouwplan, waarmee wordt afgeweken van het in het oorspronkelijke bestemmingsplan voor Weidelanden aangegeven aantal en type woningen, is goedgekeurd door Welstand. De vormgeving van de gebouwen is zodanig dat voor deze woningen ondanks de verdichting voldoende afwisseling wordt bereikt.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is bij de (beperkte) onderdelen waarop de herziening van het bestemmingsplan Weidelanden ziet geen apart aandachtspunt.

De woningen waarvoor op basis van de herziening nog een omgevingsvergunning voor bouwen moet worden verleend, worden gasloos gebouwd.

Participatie

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan aan verschillende instanties toegezonden voor vooroverleg. Er zijn opmerkingen gemaakt door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands Midden. Deze reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Tevens heeft het ontwerpbestemmingsplan tot en met 8 april 2020 ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Een en ander is verwerkt in paragraaf 7, Maatschappelijke uitvoerbaarheid, van de toelichting (ambtshalve aanpassing).

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. Voor het bestemmingsplan 'Weidelanden' is op 16 juni 2011 een anterieure overeenkomst ondertekend waarmee het kostenverhaal en de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het planologisch kader kan veroorzaken, is geregeld. Deze anterieure overeenkomst is in 2016 overgenomen door een andere ontwikkelende partij en daarbij aangepast. Met de post 'onvoorzien' uit de bijbehorende grondexploitatie kan onderhavige planherziening worden bekostigd.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend kunnen dan beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn echter geen zienswijzen ingediend. Wel kan er tijdens de beroepstermijn nog beroep worden aangetekend door diegenen die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Bijlage(n)

- Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan De Weidelanden – tweede herziening, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	306150
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan De Weidelanden – tweede herziening, Hazerswoude-Dorp

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2020,

besluit:

- 1 Het bestemmingsplan De Weidelanden – tweede herziening, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.HDweidelanden2her-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.0484.HDweidelanden2her-VA01.dxf, d.d. 19 juli 2017;
- 2 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 De Weidelanden – tweede herziening, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2020.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.dr.s. J.W.E. Spies