

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2020
Zaaknummer	: 209918
Datum	: 31 maart 2020
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Carrier terrein, Hazerswoude-Rijndijk'

Voorstel:

1. de indiener van de zienswijze, vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties, versie 12 maart 2020' ontvankelijk te verklaren;
2. de betreffende ingediende zienswijze ongegrond te verklaren, als vermeld in besluitpunt 1 genoemde 'Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties';
3. de in besluitpunt 1 genoemde 'Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties' vast te stellen;
4. het bestemmingsplan met plannaam 'Carrier terrein, Hazerswoude-Rijndijk', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0484.HRcarrierterrein-VA01, met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan; dit met inachtneming van de besluitpunten 2 en 3;
5. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Publiekssamenvatting

Aan de Rijndijk / Willem Kloosstraat in Hazerswoude-Rijndijk bevindt zich de locatie van het voormalige bedrijf 'Carrier'. De huidige eigenaar/initiatiefnemer wenst deze locatie te transformeren naar een nieuw woongebied met 28 woningen. De locatie heeft een prominente plek in Hazerswoude-Rijndijk en heeft een sterke relatie met ontwikkelingen in de omgeving. Het ontwikkelen van woningbouw op de Carrierlocatie is een kans om aan de Rijndijk / Willem Kloosstraat een nieuw gezicht te maken en een entree tot het centrum vorm te geven. Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Watertoren e.o.' vigerend. Om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan 'Watertoren e.o.' worden herzien. Daartoe wordt een bestemmingsplan 'Carrier terrein, Hazerswoude-Rijndijk' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 januari tot en met 11 maart 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

In deze periode is alleen door Liander N.V. een schriftelijke zienswijze ingediend.

Tevens is het plan voorgelegd aan de vaste overleginstanties. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft gereageerd.

Deze ingediende zienswijze en ingekomen overlegreactie zijn voorzien van een beantwoording en zijn opgenomen in een Nota. Het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad wordt geadviseerd het bestemmingsplan vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan 'Carrier terrein, Hazerswoude-Rijndijk'.

Kerngegevens

Inleiding/aanleiding

Aan de Rijndijk / Willem Kloosstraat in Hazerswoude-Rijndijk bevindt zich de locatie van het voormalige bedrijf 'Carrier'. De huidige eigenaar/initiatiefnemer wenst deze locatie te transformeren naar een nieuw woongebied met 28 woningen. De locatie heeft een prominente plek in Hazerswoude-Rijndijk en heeft een sterke relatie met ontwikkelingen in de omgeving. Het ontwikkelen van woningbouw op de Carrierlocatie is een kans om aan de Rijndijk / Willem Kloosstraat een nieuw gezicht te maken en een entree tot het centrum vorm te geven. Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Watertoren e.o.' vigerend. Om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan 'Watertoren e.o.' worden herzien. Daartoe wordt een bestemmingsplan 'Carrier terrein, Hazerswoude-Rijndijk' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 januari tot en met 11 maart 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is alleen door Liander N.V. een schriftelijke zienswijze ingediend. Tevens is het plan voorgelegd aan de vaste overleginstanties. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft gereageerd. Deze ingediende zienswijze en ingekomen overlegreactie zijn voorzien van een beantwoording en zijn opgenomen in een Nota. Het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad wordt geadviseerd het bestemmingsplan vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan 'Carrier terrein, Hazerswoude-Rijndijk'.

De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd. Hierdoor heeft het college besloten om de gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van 28 woningen door middel van vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

Kader

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Het bestemmingsplan houdt rekening met beleidskaders op Europees-, rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarnaast moet voldaan worden/zijn aan omgevingsaspecten als milieu.

De voorbereidingen in het kader van het bestemmingsplan liggen bij het college.

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van toepassing evenals afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Verdere kaders:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Wet geluidhinder
- Bestemmingsplan 'Watertoren e.o.'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren'
- 'Duurzaamheidsprogramma 2014 –2020' en het bijbehorende uitvoeringsprogramma
- Anterieure exploitatieovereenkomst

Argumenten

- De locatie heeft een prominente plek in Hazerswoude-Rijndijk en heeft een sterke relatie met ontwikkelingen in de omgeving. Het ontwikkelen van woningbouw op de Carrierlocatie is een kans om aan de Rijndijk / Willem Kloosstraat een nieuw gezicht te maken en een entree tot het centrum vorm te geven.
- Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wet en jurisprudentie eisen dat bij een bestemmingsplan sprake moet zijn van 'goede ruimtelijke ordening'. De zorgvuldig op elkaar afgestemde verbeelding, planregels en toelichting alsmede de onderzoek bijlagen bij het bestemmingsplan geven hier blijk van.
- In het kader van het verhaal van kosten heeft de gemeente met de exploitant AM een exploitatieovereenkomst en planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.
- Er is sprake van een goede participatie.

TOELICHTING op belangrijke punten

- (Ontwerp)besluit hogere waarden Wet geluidhinder
- Stikstofdepositie / effecten op Natura 2000 gebied 'De Nieuwkoopse Plassen en De Haack'.
- Woningbouwprogramma
- Geen plan-MER plicht
- Duurzaamheid

- **(Ontwerp)besluit hogere waarden Wet geluidhinder**

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Rijndijk.

Gebleden is dat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor het wegverkeerslawaaï kan worden voldaan, maar wel aan de maximaal vast te stellen hogere ontheffingswaarde van 63 dB. Daarom wordt voor die geluidbron een hogere geluidswaarde vastgesteld op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder.

Voor de voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van de hogere waarde wordt, op grond van artikel 110c lid 1 Wgh, de procedure gevolgd zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft zes weken ter inzage gelegen. Dit tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan. Tegen het ontwerpbesluit hWWg zijn geen zienswijzen ingediend.

Feitelijk betreffen het hier twee zelfstandige procedures. Een bestemmingsplan procedure met vaststelling door de gemeenteraad en een geluidsprocedure met besluitvorming door B&W.

De termijnen voor het indienen van een beroepschrift op het vastgestelde bestemmingsplan en het definitieve besluit tot het vaststellen van hogere waarden lopen gelijk op grond van artikel

145 van de Wet geluidhinder. Beroep wordt in deze altijd ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- **Stikstofdepositie / effecten op Natura 2000 gebied 'De Nieuwkoopse Plassen en De Haeck'.**

Zoals bekend heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State op 29 mei 2019 in deze een uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De PAS mag voor activiteiten niet meer als basis voor toestemming worden gebruikt.

Onderzoek stikstofdepositie

Omdat effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand niet uitgesloten zijn, is een onderzoek naar de stikstofdepositie ten gevolge van de ontwikkeling op deze gebieden uitgevoerd. Hierbij is zowel de toekomstige gebruiksfase als de aanlegfase onderzocht. De resultaten zijn opgenomen in de bijlagen. Uit de onderzoeken blijkt, dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase 0,00 mol/hectare bedraagt. Er is daarom geen sprake van een meldings- of vergunningplicht. Er treden geen significant negatieve effecten op.

- **Woningbouwprogramma**

Op deze locatie geen sociale woningbouw

Het programma is gedifferentieerd en bestaat uit vijf verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen, maar bevat geen sociale woningbouw. De eisen voor sociale woningbouw zijn geen onderdeel van de in 2016 met exploitant AM afgesloten intentieovereenkomst. Ook geen onderdeel van het in februari 2018 uitgewerkte woningbouwprogramma.

Het ondertekenen van de anterieure exploitatieovereenkomst en het opstarten van de ruimtelijke procedures heeft op zich laten wachten i.v.m. problematiek met de aanwezige nutsvoorzieningen. Het project betreft een transformatieproject waarbij een leegstaand fabriekspand wordt getransformeerd naar woningbouw. Gezien dit zwaarwegende belang, is ervoor gekozen de eerder gemaakte afspraken met exploitant AM te respecteren en op deze wijze het project voort te zetten.

In totaal worden de 28 woningen verdeeld over 5 verschillende woningsoorten: twee-onder-een-kapwoningen, toekomstgerichte woningen en drie verschillende soorten blokken rijwoningen. Het voorziene woningbouwplan past binnen de visie en afspraken die zijn gemaakt in regionaal verband, de Regionale woonvisie Holland Rijnland 2009 – 2019.

Locaties waar wel sociale woningbouw gerealiseerd wordt en in aantal per saldo voldoende is.

De projecten waarvan de overeenkomsten zijn vastgesteld voor het voorjaar van 2018, voldoen aan de toen geldende norm 15% sociale huur (namelijk 19%).

Het enige project – naast Carrier – waarbij de overeenkomst na voorjaar 2018 is vastgesteld, betreft Westvaartpark. Hier zal aan de norm 25% sociale huur voldaan worden.

Het totale programma sociale huur in Hazerswoude-Rijndijk bedraagt 23%

- **Geen plan-MER plicht**

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te

verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit de paragraaf 'Natuur' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is. Het bestemmingplan heeft geen significante negatieve gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen plan-MER plicht.

- **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het ;Duurzaamheidsprogramma 2014 –2020”en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. Het voorziene woningbouwplan van AM voldoet aan de gemeentelijke duurzaamheidseisen op het gebied van energie en water.

Participatie

- Voorafgaand aan de ter visielegging is het ontwerpbestemmingsplan, op grond van artikel 3.1.1 Bro, aan verschillende instanties toegezonden.
- Exploitant AM heeft een inloopbijeenkomst voor direct omwonenden gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is tekst en uitleg gegeven over het plan.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Melding (publicatie) van de ter inzage legging van de ontwerpbestemmingsplan vindt altijd plaats in Week in Beeld, via www.alphenaandenrijn.nl en voorts op www.officielebekendmakingen.nl ('Staatscourant'). Het ontwerpbestemmingsplan zelf is via www.ruimtelijkeplannen.nl en in het gemeentehuis in te zien.

Financiële consequenties / opstellen van exploitatieplan

Grondexploitatie

Omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd behoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer draagt zelf zorg voor de kosten en het aanleveren van een deugdelijk bestemmingsplan. Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin ook de door de gemeente te maken kosten (ambtelijke begeleidingskosten, kosten opstellen overeenkomsten, kosten advisering door Omgevingsdienst West-Holland, publicatiekosten), bijdrage bovenwijkse voorzieningen zijn/worden doorberekend. Verder is ook en planschadeovereenkomst met exploitant AM afgesloten.

Locatiegegevens

Aan de Rijndijk / Willem Kloosstraat in Hazerswoude-Rijndijk bevindt zich de locatie van het voormalige bedrijf 'Carrier', waarvoor beoogd is 28 woningen te bouwen.

Uitvoering / realisatie

Na vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan 'Carrier terrein, Hazerswoude-Rijndijk' wordt Liander N.V. op de hoogte gebracht van de besluitvorming en beantwoording van de zienswijze. Dit geldt ook voor de ingekomen overlegreactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage liggen. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dit Liander N.V. die een zienwijze heeft ingediend.

Dit kan verder ook door degene die redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, lokaal huis-aan-huisblad Week in Beeld, en langs elektronische weg op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder vormt het bestemmingsplan vanaf het moment van inwerkingtreding het juridische toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen en de handhaving.

Gewaarmerkte bijlagen

- 'Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties, versie 12 maart 2020'
- bestemmingsplan 'Carrier terrein, Hazerswoude-Rijndijk', met GML-bestand NL.IMRO.0484.HRcarrierterrein-VA01

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,
drs. ing. P.D. Wekx MBA

de burgemeester,
mr. drs. J.W.E. Spies

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	209918
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan 'Carrier terrein, Hazerswoude-Rijndijk'

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 maart 2020,

besluit:

- 1 de indiener van de zienswijze, vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties, versie 12 maart 2020' ontvankelijk te verklaren;
- 2 de betreffende ingediende zienswijze ongegrond te verklaren, als vermeld in besluitpunt 1 genoemde 'Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties';
- 3 de in besluitpunt 1 genoemde 'Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties' vast te stellen;
- 4 het bestemmingsplan met plannaam 'Carrier terrein, Hazerswoude-Rijndijk', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0484.HRcarrierterrein-VA01, met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan; dit met inachtneming van de besluitpunten 2 en 3;
- 5 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- 'Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties, versie 12 maart 2020'
- bestemmingsplan 'Carrier terrein, Hazerswoude-Rijndijk', met GML-bestand NL.IMRO.0484.HRcarrierterrein-VA01

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 mei 2020.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier, de voorzitter,



drs. J.A.M. Timmerman

mr. drs. J.W.E. Spies