

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2018
Zaaknummer	:	164006
Datum	:	21 augustus 2018
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Groenestein zuidwest' te Hazerswoude Rijndijk

Voorstel:

1. de indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren en de betreffende ingediende zienswijze (met een algemeen karakter) gegrond te verklaren;
2. in te stemmen met het 2-tal ingekomen reacties van de vaste overlegpartners, die als ambtshalve wijzigingen worden afgedaan;
3. de besluiten onder de punten 1 en 2 te baseren op de bijgevoegde 'Nota van beantwoording ingekomen zienswijze en ambtshalve wijzigingen, 12 juli 2018';
4. het ontwerpbestemmingsplan 'Groenestein zuidwest' te Hazerswoude-Rijndijk aan te passen, zoals aangegeven in de bijgevoegde 'Nota van beantwoording ingekomen zienswijze en ambtshalve wijzigingen, 12 juli 2018';
5. het bestemmingsplan met plannaam 'Groenestein zuidwest' te Hazerswoude-Rijndijk, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0484.HRgroenesteinzw-VA01, met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hierboven onder punt 4. aangegeven aanpassingen;
6. 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

Woningbouwvereniging Habeko Wonen wenst over te gaan tot de herontwikkeling van de woningen Groenestein 38 t/m 52 in Groenendijk. De herontwikkeling (locatie Groenestein zuidwest) bestaat uit het slopen van 8 huurwoningen en het realiseren van 12 huurwoningen en 1 vrijstaande koopwoning. Om deze planontwikkeling mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn' worden herzien. Burgemeester en wethouders hebben besloten in te stemmen met deze ontwikkeling. Het verzoek past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn'. Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 april tot en met 6 juni 2018 ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze (met een algemeen karakter) ingediend en zijn een 2-tal reacties van vaste overlegpartners ontvangen. Deze zienswijze en het tweetal ingebrachte reacties zijn voorzien van een beantwoording en zijn opgenomen in een Nota.

Het bestemmingsplan wordt voor een gewijzigde vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Om aan de hand van de 'Nota van beantwoording ingekomen zienswijze en ambtshalve wijzigingen, 12 juli 2018' het bestemmingsplan 'Groenestein zuidwest' te Hazerswoude-Rijndijk aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

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

Kerngegevens

Inleiding/aanleiding

Woningbouwvereniging Habeko Wonen wenst over te gaan tot de herontwikkeling van de woningen Groenestein 38 t/m 52 in Groenendijk. De herontwikkeling (locatie Groenestein zuidwest) bestaat uit het slopen van 8 huurwoningen en het realiseren van 12 huurwoningen en 1 vrijstaande koopwoning. Om deze planontwikkeling mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn' worden herzien. Burgemeester en wethouders hebben besloten in te stemmen met deze ontwikkeling. Het verzoek past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn'. Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 april tot en met 6 juni 2018 ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze (met een algemeen karakter) ingediend en zijn een 2-tal reacties van vaste overlegpartners ontvangen. Deze zienswijze en het tweetal ingebrachte reacties zijn voorzien van een beantwoording en zijn opgenomen in een Nota.

Het bestemmingsplan wordt voor een gewijzigde vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Om aan de hand van de 'Nota van beantwoording ingekomen zienswijze en ambtshalve wijzigingen, 12 juli 2018' het bestemmingsplan 'Groenestein zuidwest' aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

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 beschikken over een actueel juridisch kader dat de voorwaarden schept voor het realiseren van de beoogde 12 huurwoningen en 1 vrijstaande koopwoning in Groenendijk.

Kader

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. 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:

- Bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn'
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Argumenten

- past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid;
- past binnen de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;
- 'Nota van beantwoording ingekomen zienswijze en ambtshalve wijzigingen, 12 juli 2018'

Duurzaamheid

Het beoogde plan heeft geen negatieve gevolgen voor een duurzaam Alphen aan den Rijn.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 april 2018 tot en met 6 juni 2018 ter inzage gelegen. In deze periode heeft Prorail een schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft een algemeen karakter.

Tevens is het plan voorgelegd aan instanties zoals de provincie Zuid-Holland, de Brandweer Hollands Midden, de Omgevingsdienst Midden Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De twee laatstgenoemden hebben gereageerd.

Financiële consequenties / grondexploitatie

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c,4', onderscheidenlijk 5', niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c, of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld, dat de (plan)kosten voor diens rekening zijn. Als ook de vergoeding van eventuele planschadekosten. Een exploitatieplan hoeft dus niet te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. Het project is financieel uitvoerbaar.

Realisatie

Na gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan 'Groenestein zuidwest', wordt degene die een zienswijze heeft ingediend persoonlijk op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijze. Het gewijzigd 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 kan ook door degenen die redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, een lokaal huis-aan-huisblad en langs elektronische weg op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n)

- 'Nota van beantwoording ingekomen zienswijze en ambtshalve wijzigingen, 12 juli 2018'
- bestemmingsplan 'Groenestein zuidwest' te Hazerswoude-Rijndijk, met GML-bestand NL.IMRO.0484.HRgroenesteinzw-VA01

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. ing. P.D. Wekx MBA

mr. drs. J.W.E. Spies

Jaargang	:	2018
Zaaknummer	:	164006
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Groenestein zuidwest' te Hazerswoude Rijndijk

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018

besluit:

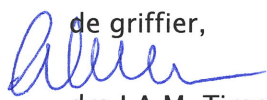
- 1 de indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren en de betreffende ingediende zienswijze (met een algemeen karakter) gegrond te verklaren;
- 2 in te stemmen met het 2-tal ingekomen reacties van de vaste overlegpartners, die als ambtshalve wijzigingen worden afgedaan;
- 3 de besluiten onder de punten 1 en 2 te baseren op de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen, 12 juli 2018';
- 4 het ontwerpbestemmingsplan 'Groenestein zuidwest' te Hazerswoude-Rijndijk aan te passen, zoals aangegeven in de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen, 12 juli 2018';
- 5 het bestemmingsplan met plannaam 'Groenestein zuidwest' te Hazerswoude-Rijndijk, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0484.HRgroenesteinzw-VA01, met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hierboven onder punt 4. aangegeven aanpassingen;
- 6 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.

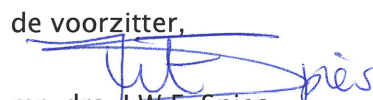
Gewaarmerkte bijlage(n):

- 'Nota van beantwoording ingekomen zienswijze en ambtshalve wijzigingen, 12 juli 2018'
- bestemmingsplan 'Groenestein zuidwest' te Hazerswoude-Rijndijk, met GML-bestand NL.IMRO.0484.HRgroenesteinzw-VA01

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2018.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,

mr. drs. J.W.E. Spies

