

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	283115
Datum	:	14 januari 2020
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Westvaartpark Hazerswoude-Rijndijk

Voorstel:

- 1 De beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Westvaartpark (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Vast te stellen dat het bestemmingsplan niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen en geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld;
- 3 De regels, de toelichting, de verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerpbestemmingsplan Westvaartpark te wijzigen zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 1);
- 4 Het gewijzigde bestemmingsplan, met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01, digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 3 aangegeven wijzigingen;
- 5 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Westvaartpark vast te stellen;
- 6 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

In 2017 heeft de raad de stedenbouwkundige visie Westvaartpark vastgesteld. Deze visie is vertaald naar het bestemmingsplan Westvaartpark. Het ontwerp hiervan heeft ter inzage gelegen en de binnengekomen zienswijzen zijn verwerkt. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast en afgerond zodat het door de raad kan worden vastgesteld. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van in totaal 350 woning, waarvan ca 25% sociale huur, planologisch mogelijk gemaakt binnen het gebied tussen de Rijndijk, Gemeneweg en de spoorlijn Leiden-Utrecht.

Inleiding/aanleiding

Op 18 mei 2017 heeft de raad de stedenbouwkundige visie Westvaartpark vastgesteld. Deze visie is vertaald naar het bestemmingsplan Westvaartpark. Het ontwerp hiervan heeft van donderdag 19 september 2019 tot en met 30 oktober 2019 (zes weken) ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijze ingediend. Deze zijn inmiddels verwerkt. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast en afgerond zodat het ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Om de nieuwbouwontwikkeling Westvaartpark mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan Van Rijksweg 11 tot Rijn te worden herzien.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Van Rijksweg 11 tot Rijn (2016)
- Raadsbesluit d.d. 18 mei 2017 Vaststellen stedenbouwkundige visie voor de woningbouwlocatie Westvaartpark (Hazerswoude-Rijndijk) (2017/2046)
- Raadsbesluit d.d. 17 oktober 2019 Facilitaire exploitatie woningbouwlocatie Westvaartpark.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Uitgangspunten bestemmingsplan

De belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn:

- Het bestemmingsplan is grotendeels een vertaling van de eerder door de raad in 2017 vastgestelde stedenbouwkundige visie Westvaartpark.
- Ter hoogte van Rijndijk 115 wijkt de aansluiting op de Rijndijk af van de stedenbouwkundige visie.
- Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van ca. 300 woning rechtstreeks mogelijk en ca. 50 woningen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.
- De woningbouwontwikkeling is afgestemd met de provincie. Het plan bevat een gevarieerd woningbouwaanbod, bestaande uit ca. 25% sociale woningbouw en circa 75% vrije sectorwoningen, bestaande uit vrijstaande woningen, rijwoningen en twee- onder- één kapper.
- De provincie heeft aangegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.
- In verband met de ligging nabij een spoorlijn moet nog een trillingonderzoek worden uitgevoerd. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met ProRail. Dit is geborgd in de planregels.
- De nieuwbouw wordt gerealiseerd nabij de nieuwe 380kV-hoogspanningsverbinding. Bij de situering van woningen in de nabijheid van hoogspanningslijnen dient rekening gehouden te worden met de zone waarbinnen het jaargemiddelde van de magnetische veldsterkte groter of gelijk aan 0,4 microTesla is op 1 meter boven het maaiveld. Binnen deze zijn gevoelige objecten (zoals woningen met bijbehorende tuinen) toegestaan. Dit is ook vastgelegd in een zakelijk recht strook. Conform deze landelijke richtlijnen zijn zowel de woningen als de tuinen buiten de zakelijk recht strook gesitueerd. Binnen de zakelijk recht strook zal een parkachtige inrichting komen waarover ook nadere

afspraken zullen worden gemaakt met de initiatiefnemer.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes unieke zienswijze ontvangen. Deze zijn in een Nota van zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Een aantal zienswijze leidt tot aanpassingen in de plantoelichting en planregels. Op hoofdlijnen wijzigt het plan echter niet ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheid

Tussen de projectontwikkelaar en de gemeente zijn in de ontwikkelovereenkomst afspraken gemaakt over hoe wordt omgegaan met duurzaamheidsaspecten in het stedenbouwkundig plan voor het gebied en het ontwerp en bouwwijze van de woningen. In het stedenbouwkundig plan zijn de duurzaamheidsaspecten onder andere op de volgende wijze vertaald:

- er is een gevarieerde wijk ontworpen met gedifferentieerde veilige speelplekken met veilige routes er naar toe;
- de woningen zijn zodanig gepositioneerd, dat deze buiten de 0,4 µT-zone van naastgelegen hoogspanningsleiding bevinden;
- bij de verkaveling zal zoveel als mogelijk ingezet worden op een oriëntatie van de woningen op de zon;
- groen en oppervlaktewater zijn als structurerend ruimtelijk element in het ontwerp meegenomen;
- de te realiseren woningen worden gasloos uitgevoerd en beschikken over een warmtepomp.

Daarnaast kan in zijn algemeenheid gezegd worden, dat de geplande woningen gebouwd zullen worden conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Hierdoor wordt minder CO₂ uitgestoten. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is verder aan de eindgebruiker van de gebouwen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het gebruik van ledverlichting, door zonnepanelen aan te brengen en/of de gevels en daken te vergroenen.

Participatie

Het bestemmingsplan is een planologische uitwerking van de vastgestelde stedenbouwkundige visie Westvaartpark. Die visie heeft destijds in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. Daarnaast is toen een inloopavond gehouden. Het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan heeft eveneens zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is op 7 oktober 2019 een Inloopavond over het ontwerpbestemmingsplan gehouden.

Financiële consequenties

De locatieontwikkeling, bestaande uit onder andere het bouw-, woonrijp maken en uitwerken van plannen, wordt (grotendeels) door en voor rekening en risico van ontwikkelaars uitgevoerd. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol, waarbij de gemeentelijke inzet voornamelijk betrekking heeft op de aankoop en (door)verkoop van gronden, toetsing van plannen en begeleiden van de planologische procedure. De gemeente brengt de kosten van deze inzet via exploitatieovereenkomsten in rekening bij de ontwikkelaars. Hiermee is dus sprake van een

financieel neutrale facilitaire exploitatie. Uw raad heeft op 17 oktober 2019 besloten de facilitaire exploitatie vast te stellen en hiermee budgetten en dekking voor de gemeentelijke inzet beschikbaar te stellen.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In dat kader kunnen belanghebbenden (die ook een zienswijzen hebben ingediend) beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Verder kan er in deze beroepstermijn 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)

- Bijlage 1: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Westvaartpark;
- Bijlage 2: Overzicht indieners zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Westvaartpark;
- Bijlage 3: Bestemmingsplan Westvaartpark.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Westvaartpark;
- Bestemmingsplan Westvaartpark.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	283115
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Westvaartpark Hazerswoude-Rijndijk.

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2010,

besluit:

- 1 de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Westvaartpark (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 vast te stellen dat het bestemmingsplan niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen en geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld;
- 3 de regels, de toelichting, de verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerpbestemmingsplan Westvaartpark te wijzigen zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 1);
- 4 het gewijzigde bestemmingsplan, met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartpark-VA01, digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 3 aangegeven wijzigingen;
- 5 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Westvaartpark vast te stellen;
- 6 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Westvaartpark;
- Bestemmingsplan Westvaartpark.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 februari 2020

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies