



Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2012
Registratienummer	: 2012/42191
Datum	: 18 september 2012
Onderwerp	: Ruimtelijke procedure aanvraag omgevingsvergunning bouw ge- maal bij Steektermolen Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2012/42189.

Voorstel:

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- 1 De ruimtelijke onderbouwing Gemaal Steektermolen, inclusief oplegnotitie, vast te stellen;
- 2 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen;
- 3 indien geen zienswijzen worden ingediend, de verklaring van geen bedenkingen als definitief verleend te beschouwen;
- 4 geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad voor om mee te werken aan het afwijken van een bestemmingsplan. Het gaat om het perceel bij Steekterweg 31 in Alphen aan den Rijn. Daar wordt, naast de Steektermolen, een nieuw gemaal gerealiseerd. Het omgevingsplan is in strijd met het bestemmingsplan Steekterweg. Dit komt omdat er op gronden wordt gebouwd met een agrarische bestemming. Het project is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Daaruit blijkt dat het omgevingsplan bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.

Inleiding

Op 8 februari 2012 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor een perceel bij Steekterweg 31 in Alphen aan den Rijn. Het gaat om het realiseren van een nieuw gemaal met bijbehorende werken bij de Steektermolen. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Steekterweg.

De wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: wabo) biedt mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken. Voorwaarde hierbij is dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet daarom voorzien zijn van een ruimtelijke

onderbouwing. Voordat burgemeester en wethouders vervolgens vergunning kunnen verlenen is het nodig de uitgebreide voorbereidingsprocedure te voeren.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen is een stap in de procedure om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Het nieuwe gemaal neemt de gemaalfunctie van de Steektermolen over en draagt zo bij aan de noodzakelijke uitbreiding van gemaalcapaciteit.

Kader

Als een initiatief in strijd is met het bestemmingsplan biedt artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo de mogelijkheid om toch een omgevingsvergunning te verlenen. Voorwaarde is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het bestluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing gelden eisen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Hiervoor is een verwijzing opgenomen in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor).

Deze aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voordat de gemeenteraad de lijst met aangewezen gevallen heeft vastgesteld waardoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad zou zijn vereist. Dit betekent dat hier de reguliere procedure nog moet worden gevolgd. Voor het voeren van de Wabo-procedure is de afgifte nodig van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (artikelen 2.27, derde lid, Wabo en artikel 6.5, eerste lid, Bor). De gemeenteraad kan deze verklaring slechts afgeven of weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27, derde lid, Wabo en artikel 6.5, tweede lid Bor). Op basis van artikel 6.14 is er een verplichting het ontwerpbesluit te publiceren in Week in Beeld en de Staatscourant.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) regelt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop bouwplannen worden ontwikkeld die zijn aangewezen bij algemene maatregel van bestuur (artikel 6.12, eerste lid van de Wro). Het tweede lid van artikel 6.12 biedt de mogelijkheid om af te zien van een exploitatieplan als het verhaal van kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd, namelijk doordat het plan in eigen beheer wordt uitgevoerd.

De Waterwet voorziet in een bijzondere regeling voor schadevergoeding. Als daarvan sprake is moet deze rechtstreeks worden geclaimd bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Deze regeling gaat voor op de reguliere artikelen die handelen over planschade op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Daarom is in dit geval afgezien van het opstellen van een overeenkomst waarin het verhaal van kosten wordt geregeld bij eventuele planschade.

Argumenten

De Steektermolen verzorgt nu het beheer van het waterpeil in Polder Steekt. De molen heeft een vijzel die wordt aangedreven door een elektromotor. Het geheel voldoet niet meer aan de eisen die gelden voor arbo – en brandveiligheid. Ook is de elektrotechnische installatie sterk verouderd. Door gewijzigde waterstaatkundige omstandigheden en nieuwe inzichten is

het nodig de gemaalcapaciteit te vergroten. Dat kan niet worden gerealiseerd met de bestaande molen. Daarom moet er een nieuw gemaal komen.

Bij de inpassing van het gemaal in de omgeving is gestreefd naar een nieuw totaalbeeld. Dat kan het beste met een clustering van de drie afzonderlijke onderdelen (molen, gemaal en molenwoning) op een gelijke horizontale as. Door de hoogte houdt de molen in visueel opzicht zijn belangrijkste positie. De locatie van het gemaal in de directe omgeving van de molen maakt de historische verwantschap duidelijk tussen deze twee waterstaatkundige werken.

De molenbeschermingszone is een administratief/ juridische instrument dat er voor zorgt dat de molen voldoende wind vangt om goed te kunnen blijven draaien. Het nieuwe gemaal wordt gerealiseerd binnen deze zogenaamde molenbiotoop. Daarmee neemt de vrije windvang iets af. Dit is echter alleen het geval bij een oostenwind. Door het ontwerp van het gemaal en de gekozen locatie is deze beperking zo klein mogelijk gehouden. Een locatie ver verwijderd van de molen zou afbreuk doen aan de hiervoor genoemde ruimtelijke totaalbeeld.

De bijbehorende werken zijn tamelijk kleinschalig en passen daarmee goed in de omgeving. Het gaat om een nieuw afvoerkanaal, een nieuwe brug, een nieuwe kade en een nieuwe voetsloot die aansluit op een bestaande sloot.

De molen is een Rijksmonument. Het nieuwe gemaal leidt niet tot wijzigingen van monumentwaardige onderdelen. Daarom is er geen afzonderlijke (deel)vergunning nodig op basis van de Monumentenwet 1988. Nadat het nieuwe gemaal klaar is wordt het beheer en onderhoud van de molen, zoals gebruikelijk in dit soort situaties, overgedragen aan de Rijnlandse Molenstichting. Overigens is de molen in 2011 nog ingrijpend gerenoveerd door het hoogheemraadschap zodat er voorlopig geen bijzondere kosten zijn te verwachten.

Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte (plan)gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Daarom wordt in de uiteindelijke omgevingsvergunning het voorschrift opgenomen dat bij de graafwerkzaamheden ter hoogte van de nieuwe voetsloot een archeologische begeleiding wordt uitgevoerd. Dit op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen.

Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt nog een projectgebonden risicoanalyse opgesteld naar niet gesprongen explosieven. Op basis hiervan kan worden vastgesteld of aanvullend onderzoek nodig is en of er verhoogde risico's te verwachten zijn bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Participatie

Het plan is in overleg tussen aanvrager en gemeente tot stand gekomen. Er zijn geen directe andere belanghebbenden die bij de planvorming betrokken moeten worden.

Financiële consequenties

Het omgevingsplan wordt in eigen beheer uitgevoerd door het hoogheemraadschap van Rijnland waardoor de gemeente geen kosten hoeft te maken. Eventuele schadevergoeding kan rechtstreeks worden geclaimd bij het hoogheemraadschap. Om die reden kan ook worden afgezien van het maken van een exploitatieplan.

Locatiegegevens

- Steekterweg 31 te Alphen aan den Rijn
- NL.IMRO-0484.0012steektermolen-0002

Realisatie

Burgemeester en wethouders leggen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning zes weken ter inzage. Iedereen heeft daarbij gelegenheid zienswijzen in te dienen. Gelijktijdig wordt het ontwerpbesluit toegestuurd aan Gedeputeerde Staten. Eventuele zienswijzen worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit dan uiteindelijk over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Als er geen zienswijzen worden ontvangen wordt de ontwerpverklaring definitief en geeft het college de vergunning af. Na afloop van de termijn van terinzagelegging kan er dan worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,



Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2012
Registratienummer	: 2012/42191
Onderwerp	: Ruimtelijke procedure aanvraag omgevingsvergunning bouw ge- maal bij Steektermolen Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2012/42189.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 september 2012,

besluit:

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- 1 De ruimtelijke onderbouwing Gemaal Steektermolen, inclusief oplegnotitie, vast te stellen;
- 2 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen;
- 3 indien geen zienswijzen worden ingediend, de verklaring van geen bedenkingen als definitief verleend te beschouwen;
- 4 geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing Gemaal Steektermolen van 8 februari 2012, inclusief oplegnotitie ruimtelijke onderbouwing gemaal Steekt van 22 juni 2012;
- Verbeelding omgevingsvergunning, kenmerk NL.IMRO.0484.0012-0002

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 oktober 2012.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,