

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang : 2014
Registratienummer : 2014/39829
Datum : 19 augustus 2014

Onderwerp : Voorstel tot het vaststellen van het ontwerp wijzigingsplan BSC-terrein, 1^{ste} wijziging – Woningen Bentwoudpark.

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2014/39779.

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen vermeld in bijlage I, "Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties", onder de nummers 1 en 2, ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren;
- 2 De overlegreacties te beantwoorden overeenkomstig het in bijlage I "Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties", onder de nummers 3, 4 en 5 opgenomen tekstvoorstel;
- 3 De toelichting, regels en verbeelding van het ontwerp wijzigingsplan BSC-terrein, 1^{ste} wijziging – Woning Bentwoudpark aan te passen overeenkomstig het wijzigingsvoorstel opgenomen in bijlage I "Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties";
- 4 Het ontwerp wijzigingsplan BSC-terrein, 1^{ste} wijziging – Woningen Bentwoudpark, met identificatienummer NL.IMRO.0484.Wcfwobentwoudpark-VA01 met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen, met in acht name van de wijzigingen, zoals aangegeven in bijlage I "Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties";
- 5 De analoge afgeleide verbeelding van het ontwerp wijzigingsplan BSC-terrein, 1^{ste} wijziging – Woningen Bentwoudpark, vast te stellen;
- 6 Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Het hoofddoel van de wijziging van het bestemmingsplan BSC-terrein is meer flexibiliteit ter plaatse van twee oostelijk in het plangebied gesitueerde bouwblokken. Waar in het moederplan alleen twee-onder-een-kap woningen mogelijk worden gemaakt, vervalt dit woningtype in het voorliggende bestemmingsplan. In plaats daarvan kunnen er geschakelde

woningen worden gebouwd, met een maximum van 24 woningen. Dit betekent, dat er ten opzichte van het nu geldende plan 8 extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze woningen dienen wel gebouwd te worden binnen de bouwvlakken, zoals deze in het oorspronkelijke plan al waren vastgelegd. Hiermee wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het plangebied.

Inleiding

In de gemeente Alphen aan de Rijn wordt in de kern Benthuisen een nieuwe woonwijk gerealiseerd, genaamd "Bentwoudpark". Deze woonwijk wordt voor een deel gerealiseerd op de voormalige voetbalvelden van voetbalvereniging BSC' 68, gelegen aan de zuidzijde van Benthuisen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het bestemmingsplan "BSC-terrein" opgesteld. Dit bestemmingsplan is op 26 mei 2011 onherroepelijk in werking getreden. Inmiddels is gebleken dat – mede als gevolg van de crisis op de woningmarkt – het bestemmingsplan "BSC-terrein" beperkend werkt voor de ontwikkeling van een gedeelte van de woonwijk. Er is daarom besloten om voor een gedeelte van het Bentwoudpark het vigerende bestemmingsplan te wijzigen. Met deze wijziging (eerste partiële wijziging) wordt het bestemmingsplan flexibeler van aard, waardoor er verschillende woningtypen mogelijk zijn, maar blijft het wel recht doen aan de oorspronkelijk opzet van het plan: een ruim opgezette woonwijk. De herziening wordt tevens aangegrepen om het bestemmingsplan conform de laatste standaarden op te stellen. Ook biedt het gelegenheid enige aanpassingen in de regels door te voeren, waardoor het plan beter lees- en toetsbaar wordt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een flexibel bestemmingsplan dat een planologisch kader biedt voor een type woningbouw waar de markt om vraagt.

Kader

Overheden van diverse schaalniveaus hebben beleid dat van invloed is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het gaat om Europa, Rijk, provincie en gemeente. 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. Daarnaast vormt het vigerende bestemmingsplan BSC-terrein (moederplan) het kader voor deze 1^{ste} partiële wijziging.

Proces

Vooroverleg, zienswijzen en wijzigingen

Het ontwerp wijzigingsplan BSC-terrein, 1^{ste} wijziging – Woningen Bentwoudpark heeft van 22 mei t/m 2 juli 2014 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen binnen gekomen. Tijdens de termijn van terinzagelegging heeft ook vooroverleg met diverse instanties, waaronder de provincie Zuid-Holland, plaatsgevonden. De zienswijzen en overlegreacties zijn beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties. Het resultaat hiervan is verwerkt in het (gewijzigd) vast te stellen wijzigingsplan BSC-terrein. Korthedshalve verwijzen wij hiervoor naar Bijlage 1.

Vervolg

Het wijzigingsplan BSC-terrein, 1^{ste} wijziging – Woningen Bentwoudpark zal na vaststelling door uw raad opnieuw gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het plan is dan digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website, de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de publieksbalie. Gedurende de termijn van terinzagelegging is het mogelijk voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze termijn treedt het plan in werking, tenzij naast het instellen van beroep ook een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Argumenten

Voor de weerlegging/ beantwoording van de zienswijzen en overlegreacties wordt verwezen naar bijlage 1, i.c. de Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties. Deze nota bevat ook een korte samenvatting van de op het ontwerpplan aan te brengen wijzigingen.

De noodzaak tot deze 1^{ste} partiële wijziging vloeit voort uit het feit dat er markttechnisch weinig vraag is naar de oorspronkelijk geplande twee-onder-een-kap woningen. De woningen blijken te duur. Het moederplan voorziet niet in een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om het woningtype aan te passen. Ontwikkelaar VORM ziet mogelijkheden voor de ontwikkeling en de afzet van aan-een-gebouwde woningen, in combinatie met geschakelde woningen, waarbij het aantal woningen met 8 toeneemt ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Voor het merendeel van deze woningen is inmiddels een voorlopige koopovereenkomst gesloten. Om de woningen echter te kunnen realiseren is de voorliggende partiële wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Participatie

Het ontwerp van de partiële herziening heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast heeft overleg met diverse instanties plaatsgevonden.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro is voor deze partiële wijziging van het bestemmingsplan geen exploitatieplan noodzakelijk omdat het kostenverhaal met ontwikkelaars op andere wijze is verzekerd, namelijk door middel van een overeenkomst.

Locatiegegevens

Het plangebied BSC-terrein is globaal gelegen tussen de Omleidingsweg, de Dr. A. Schweitzerlaan, de Sportlaan en het Oranje Nassaplantsoen te Benthuisen. Het gebied staat bekend als "Bentwoudpark" en bevindt zich in de zuidrand van de kern.

Realisatie

Delen van het plangebied BSC-terrein zijn reeds in ontwikkeling. Het (midden)gebied waar de wijziging van het bestemmingsplan betrekking op heeft zal in het najaar van 2014 in ontwikkeling worden genomen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2014
Registratienummer	: 2014/39829
Onderwerp	: Vaststellen wijzigingsplan BSC-terrein, 1 ^{ste} wijziging – Woningen Bentwoudpark

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2014/39779.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 augustus 2014,

besluit:

1. De indieners van de zienswijzen vermeld in bijlage I, "Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties", onder de nummers 1 en 2, ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren;
2. De overlegreacties te beantwoorden overeenkomstig het in bijlage I "Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties", onder de nummers 3, 4 en 5 opgenomen tekstvoorstel;
3. De toelichting, regels en verbeelding van het ontwerp wijzigingsplan BSC-terrein, 1^{ste} wijziging – Woningen Bentwoudpark aan te passen overeenkomstig het wijzigingsvoorstel opgenomen in bijlage I "Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties";
4. Het wijzigingsplan BSC-terrein, 1^{ste} wijziging – Woningen Bentwoudpark, met identificatienummer NL.IMRO.0484.Wcfwobentwoudpark-VA01 met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen, met in acht name van de wijzigingen zoals aangegeven in bijlage I "Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties";
5. De analoge afgeleide verbeelding van het wijzigingsplan BSC-terrein, 1^{ste} wijziging – Woningen Bentwoudpark, vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties;
- Ontwerp wijzigingsplan BSC-terrein, 1^{ste} wijziging Woningen Bentwoudpark, met toelichting, regels en verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2014.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



P.M.H. van Ruitenbeek

de voorzitter,



T.P.J. Bruinsma