

Bijlage III Nota van wijzigingen op het bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam

Behoort bij het besluit van de gemeente Alphen aan den Rijn 23 februari 2023 (zaaknummer 2937651)

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen en nieuwe inzichten wordt het bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam op een aantal punten gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Onderstaand worden de wijzigingen opgesomd, onderverdeeld naar wijzigingen als gevolg van de zienswijzen.

Wijzigingen als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve

Zienswijzen	Aanpassing in de toelichting/planregels	Aanpassing op de verbeelding
2 en 3	De tekst in paragraaf 5.9.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is als volgt aangepast: De voorgenomen ontwikkelingen raken geen primaire waterkeringen en regionale waterkeringen of beschermingszones van deze keringen. Omdat er sprake is van een toename van het verhard oppervlak in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een waterschapsbelang. Om deze reden is de normale procedure van toepassing. Toename verharding Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen in het plandeel parallel aan de Spoorlaan is er sprake van een toename van het verharde oppervlak van circa 6.500 m².	–

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	
Bebouwing	3.188 m ²	6.971 m ²	
Verharding	8.892 m ²	9.646 m ²	
Tuinen (50%)	1.792 m ²	3.587 m ²	
Totaal	13.872 m ²	20.204 m ²	
Toename			6.332 m²

Overzicht toename verhard oppervlak

Voor de bepaling van de toename van het verharde oppervlak in het plandeel aan de Buitendorpstraat wordt uitgegaan van de globale bebouwingsmogelijkheden die de regels van de bestemming 'Gemengd' bieden. Op basis van deze regels kan maximaal 2.400 m² aan bebouwing worden gerealiseerd. Als het uitgangspunt wordt gehanteerd dat 50% van het onbebouwde deel wordt verhard, dan wordt er 1.135 m² aan verharding toegevoegd. Het gezamenlijke oppervlakte van nieuwe verhardingen bedraagt dan 3.535 m². In de bestaande situatie bedraagt het oppervlak aan verhardingen en bebouwing in dit plandeel 3.650 m². Dit betekent dat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak met 115 m². Voor beide plandelen gezamenlijk neemt het oppervlakte aan verhardingen toe met circa 6.500 m².

Op basis van de Keur dient 15% van deze toename gecompenseerd te worden, dat betekent dat het oppervlakte aan watercompensatie 975 m² bedraagt. In het plandeel aan de Buitendorpstraat wordt de oorspronkelijke sloot, die in de huidige situatie in een duiker onder de bestaande bebouwing loopt, weer zichtbaar gemaakt. Deze sloot is bestemd als 'water'. Het oppervlak hiervan bedraagt 540 m². In overleg met het hoogheemraadschap wordt de resterende oppervlakte van gerealiseerd; deels in een wadi in het groengebied centraal in het plandeel parallel aan de Spoorlaan en deels in nieuw open water van de Bovensloot. Voor de aanleg van een wadi en open water is, conform de Keur, een omgevingsvergunning noodzakelijk. In de Keur worden eisen gesteld aan de bergingscapaciteit van de wadi (minimaal 55 liter per m² verharding) en de afvoer (0,6 liter/uur/m²).

De keuze voor het realiseren van wadi is mogelijk doordat de grondwaterstand in dit deel van het plangebied structureel ruim 2,00 meter onder maaiveld staat, zodat het mogelijk is dat hemelwater kan infiltreren in de bodem. Wel is het noodzakelijk om bij de aanleg van de wadi grondverbetering uit te voeren, zodat kan worden voldaan aan de bergings- en afvoereisen uit de Keur en het water daadwerkelijk kan infiltreren in de

	bodem. Op deze manier is een oplossing geboden binnen de grenzen van het plangebied en is het niet noodzakelijk om op gronden van derden watercompenserende maatregelen te realiseren. De omgevingsvergunning voor het aanleggen van de wadi zal ter zijner tijd in overleg met de gemeente en het waterschap worden ingediend. Riolering en afkoppeling Voor het plandeel aan de Spoorlaan wordt in overleg met de gemeente en het hoogheemraadschap een rioleringsplan opgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat de afvoer van het hemelwater is afgekoppeld van het vuilwaterriool en wordt geïnfilterd in de bodem door middel van de wadi. Ingeval van hevige neerslag zal de wadi overstorten op het boezempeil, waarbij wordt gewerkt met terugslagkleppen, zodat het overtollig hemelwater altijd kan worden afgevoerd.	
2 en 3	Paragraaf 7.3 van de toelichting is aangevuld met een beknopte verantwoording voor de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – wadi'	–
ambtshalve	In paragraaf 9.3 van de toelichting is de verwijzing naar Nota van beantwoording zienswijzen opgenomen	–
	In de toelichting is de paragraaf ten aanzien van de ontsluitingsstructuur nader uitgeschreven en is de afbeelding van de toekomstige beoogde ontsluitingsstructuur toegevoegd	
2 en 3	In artikel 5.1 lid b van de planregels is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – wadi' ten behoeve van de borging van de wadi.	–
ambtshalve	Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – wadi' opgenomen ter plaatse van het centraal gelegen groen gebied met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied';	ja
ambtshalve	Op de verbeelding is het Plangebied uitgebreid zodat het westelijk deel van de Bovensloot binnen de plangrenzen valt.	ja
ambtshalve	De bestemming 'Water' is ter plaatse van het westelijke uiteinde van de Bovensloot op de verbeelding uitgebreid om de noodzakelijke waterberging te borgen in het bestemmingsplan.	ja
N.a.v. raadscommissie	In toelichting Par. 4.3.1: circa '170 woningen' is aangepast in '173 woningen (123 woningen in het deelgebied Spoorlaanzone en maximaal 50 woningen in het deelgebied Buitendorpstraat	–
N.a.v. raadscommissie	In toelichting Par. 4.3.4: het te bouwen programma voor de Spoorlaanzone is nader uitgewerkt in koop – huur en in de verschillende prijsklassen.	–
N.a.v. raadscommissie	In toelichting Par. 4.5.1: circa '170 woningen' is aangepast in '173 woningen (123 woningen in het deelgebied Spoorlaanzone en maximaal 50 woningen in het deelgebied Buitendorpstraat)'	–
N.a.v. raadscommissie	In toelichting Par. 4.5.2: circa '170 woningen' is aangepast in '173 woningen (123 woningen in het deelgebied Spoorlaanzone en maximaal 50 woningen in het deelgebied Buitendorpstraat)'	–

N.a.v. raadscommissie	In toelichting Par. 4.5.4: deze paragraaf is als een nieuwe paragraaf toegevoegd. De recent vastgestelde doelgroepenverordening is hierin opgenomen.	–
N.a.v. raadscommissie	In toelichting Par. 5.2.1: circa '170 woningen' is aangepast in '173 woningen (123 woningen in het deelgebied Spoorlaanzone en maximaal 50 woningen in het deelgebied Buitendorpstraat)'	–
N.a.v. raadscommissie	In toelichting Par. 5.8.2; '(123 woningen in het deelgebied Spoorlaanzone en maximaal 50 woningen in het deelgebied Buitendorpstraat)' toegevoegd aan het aantal van 173 woningen	–
N.a.v. raadscommissie	In toelichting Par. 6.5 onder beoordeling: '(123 woningen in het deelgebied Spoorlaanzone en maximaal 50 woningen in het deelgebied Buitendorpstraat)' toegevoegd aan het aantal van 173 woningen; het aantal van '150' is vervangen door '173'	–
N.a.v. raadscommissie	In toelichting Par. 7.1: 'zodat de bouw van de woningen' is vervangen door 173 woningen (123 woningen in het deelgebied Spoorlaanzone en maximaal 50 woningen in het deelgebied Buitendorpstraat)	–
N.a.v. raadscommissie	In de regels In artikel 1 Begrippen zijn de begrippen Middeldure huurwoning en sociale huurwoning opgenomen.	–
N.a.v. raadscommissie	Aan de regels van artikel 3 zijn artikelen toegevoegd het bouwen van voldoende sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen in het gemeentelijke deel van het plangebied conform het beleid van de gemeente te borgen.	–
N.a.v. raadscommissie	Aan de regels van aartikel 3 is toegevoeg: 3.5 Afwijken van de gebruiksregels Het bevoegd gezag kan in gevallen waarin de toepassing van artikel 3.4.3 en artikel 3.4.4 naar oordeel bevoegd gezag leidt tot een bijzondere hardheid ten gunste van de aanvrager afwijken van de in artikel 3.4.3 en artikel 3.4.4 opgenomen bepalingen.	
N.a.v. raadscommissie	Aan de regels van artikel 7 toegevoegd: 7.4.2 Sociale huurwoningen a. Het percentage sociale huurwoningen dat binnen de artikel 3.1 bedoelde gronden wordt gebouwd bedraagt tenminste 25%. b. De instandhoudingstermijn van de sociale huurwoningen is ten minste 20 jaar	
N.a.v. raadscommissie	Aan de regels van artikel 7 toegevoegd: 7.4.3 Middeldure huurwoningen a. Het percentage middeldure huurwoningen dat binnen de artikel 3.1 bedoelde gronden wordt gebouwd bedraagt tenminste 10%. b. De instandhoudingstermijn van de middeldure huurwoningen is ten minste 20 jaar.	
N.a.v. raadscommissie	Aan de regels van artikel 7 toegevoegd: 7.5.3 Sociale en middeldure huurwoningen	

	Het bevoegd gezag kan in gevallen waarin de toepassing van artikel 7.4.2 en artikel 7.4.3 naar oordeel van bevoegd gezag leidt tot een bijzondere hardheid ten gunste van de aanvrager afwijken van de in artikel 7.4.2 en artikel 7.4.3 opgenomen bepalingen.	
--	--	--