

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 2937651
Datum	: 17 januari 2023
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Spoorlaanzone Zwammerdam

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen te beantwoorden op de wijze zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam' (bijlage II);
- 3 De 'Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam met identificatienummer NL.IMRO.0484.ZDspoorlaanzone-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.NL.IMRO.0484.ZDspoorlaanzone-VA0 van 8 november 2022;
- 5 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Aan de Spoorlaan in Zwammerdam is de voormalige locatie van Ipse de Bruggen en de Scholenlocatie aan de Buitendorpstraat aanwezig. De initiatiefnemer en de gemeente zijn voornemens om voor beide locaties een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Voor deze ontwikkeling heeft het college van B&W een nota van uitgangspunten op 26 mei 2020 vastgesteld. In deze nota zijn de mogelijke woningbouwontwikkellocaties beschreven, waaronder de Spoorlaanzone.

De gemeente heeft met IPSE de Bruggen en de ontwikkelaar een overeenkomst opgesteld, waarin is afgesproken om de ontwikkeling van woningbouw aan de Spoorlaan en de Buitendorpstraat gezamenlijk te onderzoeken om tot haalbare plannen te komen. De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen het bestemmingsplan 'Limes' dat ter plaatse van het plangebied geldt. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan 'Spoorlaanzone, Zwammerdam' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam heeft gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ontvangen die ontvankelijk zijn. Het gewijzigd bestemmingsplan wordt aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Inleiding/aanleiding

Zorginstelling Ipse de Bruggen heeft een deel van hun vastgoed aan de Spoorlaan in Zwammerdam afgestoten en de bebouwing staat nu leeg. Uw college heeft op 26 mei 2020 de nota van uitgangspunten vastgesteld voor de nieuwe ontwikkeling naar woningbouw op de voormalige locatie van Ipse de Brugge en de scholenlocatie aan de Buitendorpstraat. De scholenlocatie komt beschikbaar na realisatie van de Multifunctionele accommodatie aan de Spoorlaan. Deze nota is tot stand gekomen door een samenwerking tussen Ipse de Bruggen, de Wooncommissie en de gemeente. De nota omvat de ruimtelijke en functionele kaders en aandachtspunten voor de bouw van woningen in dit gebied. In samenwerking met de projectontwikkelaar Verwelius is de locatie nader uitgewerkt en is een woningbouwplan ontwikkeld voor ca 173 woningen. Voor de locatie aan de Buitendorpstraat moet nog een nadere planuitwerking plaatsvinden, maar zijn de uitgangspunten in de Nota van uitgangspunten overgenomen met een gemengde bestemming voor wonen met enkele voorzieningen en mogelijkheid voor een supermarkt.

Woningbouw en overige voorzieningen in de Spoorlaanzone en Buitendorpstraat passen niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Limes'. Voorliggend bestemmingsplan vormt het nieuwe planologische kader om de bouw van de nieuwe woningen en voorzieningen mogelijk te maken.

Ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor zienswijzen gedurende 6 weken van 3 augustus tot en met 14 september 2022 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op verschillende onderdelen van het plan en zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen Spoorlaanzone, Zwammerdam van een reactie voorzien (bijlage II).

Wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn wijzigingen op het bestemmingsplan aangebracht. Deze zijn verwerkt in de nota van wijzigingen in bijlage III bij dit voorstel.

De wijzigingen hebben betrekking op de volgende onderdelen:

Toelichting

- In paragraaf 9.3 is de verwijzing naar Nota van beantwoording zienswijzen opgenomen;
- In paragraaf 5.9.3 is een aangepaste tekst in waterparagraaf verwerkt;
- Paragraaf 7.3 is aangevuld met een beknopte verantwoording voor de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – wadi';
- De paragraaf ten aanzien van de ontsluitingsstructuur is nader uitgeschreven en een afbeelding van de toekomstige beoogde ontsluitingsstructuur is toegevoegd.

Regels

- In artikel 5.1 lid b is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – wadi' opgenomen ten behoeve van de borging van de wadi.

Verbeelding

- De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – wadi' is opgenomen ter plaatse van het centraal gelegen groen gebied met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied';
- Het plangebied is uitgebreid zodat het westelijk deel van de Bovensloot binnen de plangrenzen valt;
- De bestemming 'Water' is ter plaatse van het westelijke uiteinde van de Bovensloot uitgebreid om de noodzakelijke waterberging te borgen in het bestemmingsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door sanering van de huidige bebouwing en realisatie van nieuwbouw van woningen aan de Spoorlaan en Buitendorpstraat. Aan de Buitendorpstraat is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om beperkte voorzieningen op de begane grond te realiseren. Het realiseren van woningen en voorzieningen betekent een positieve impuls voor Zwammerdam,

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen)
- Algemene wet bestuursrecht
- Bestemmingsplan 'Limes, vastgesteld op 23-4-2014
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie vastgesteld op 27-1-2022
- Parapluplan 'Parkeren', vastgesteld 21-9-2017
- Parapluplan 'Archeologie', vastgesteld 28-3-2019
- Besluit milieueffectrapportage
- Anterieure exploitatieovereenkomst

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. *De huidige bebouwing heeft zijn functie verloren.*

De voormalige locatie van Ipse de Bruggen is niet meer in gebruik en staat leeg. Met de realisatie van een nieuwe Multifunctionele accommodatie in Zwammerdam komt ook de scholenlocatie aan de Buitendorpstraat beschikbaar.

2. *In verband met beëindiging van de functies aan de Spoorlaan en Buitendorpstraat is een nota van uitgangspunten vastgesteld voor nieuwe ontwikkelingen.*

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de uitgangspunten en vormt de juridische basis voor realisatie van de plannen.

3. *Woningbouw toevoegen is positief voor Zwammerdam en sluit aan op de woningbehoefte in de gehele gemeente.*

Met de vernieuwing en realisatie van woningbouw wordt een belangrijke bijdrage geleverd van de woningbehoefte en leefbaarheid van Zwammerdam

4 *Besluit hogere grenswaarde geluid is nodig.*

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Daarop zijn geen zienswijzen ontvangen. Het besluit hogere grenswaarde is vastgesteld.

Duurzaamheid

De woningen en de inrichting van het openbaar gebied zullen volgens de vigerende regels op het gebied van duurzaamheid worden gerealiseerd.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro aan verschillende instanties toegezonden voor vooroverleg. De reacties geven aanleiding voor beperkte aanpassingen van de toelichting op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorend ontwerpbesluit Hogere grenswaarde geluid is voor een periode van 6 weken van 3 augustus tot en met 14 september 2022 voor een ieder ter inzage gelegd, met de mogelijkheid om mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen in te dienen.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal en vergoeding van planschade zijn geregeld.

Realisatie

Het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

Bijlage(n)

- Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg Spoorlaanzone, Zwammerdam
- bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam: toelichting
- bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam: regels
- bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam: verbeelding
- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: Parkeerberekening
- Bijlage 3: Historisch bodemonderzoek
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Onderzoek niet-gesprongen conventionele explosieven
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek reconstructie wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeer- en railverkeerslawaaï
- Bijlage 8: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 9: Samenvatting watertoets
- Bijlage 10: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 11: AERIUS-berekening
- Bijlage 12: Aanvullend soortenonderzoek
- Bijlage 13: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 14: Aanmeldnotitie Besluit mer .
- Bijlage: Nota van uitgangspunten Spoorlaanzone Zwammerdam

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam;
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam;
- Bijlage III Nota van wijzigingen bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam;
- Bijlage IV Bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding;

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2023
Zaaknummer : 2937651
Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Spoorlaanzone
Zwammerdam

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023.

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen te beantwoorden op de wijze zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam' (bijlage II);
- 3 De 'Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam met identificatienummer NL.IMRO.0484.ZDspoorlaanzone-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.NL.IMRO.0484.ZDspoorlaanzone-VA0 van 8 november2022;
- 5 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam;
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam;
- Bijlage III Nota van wijzigingen bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam;
- Bijlage IV Bestemmingsplan Spoorlaanzone, Zwammerdam, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 februari 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies