

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2022
Zaaknummer	:	2881700
Datum	:	12 april 2022
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Vinkebuurt 116– 118, Zwammerdam

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Vinkebuurt 116– 118, Zwammerdam' met identificatiecode NL.IMRO.0484.ZDvinkebuurt116118-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. 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 verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Van 26 januari tot en met 9 maart 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Vinkebuurt 116– 118, Zwammerdam' ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 3 nieuwbouwwoningen op de locatie Vinkebuurt 116– 118. In de bestaande situatie bevindt zich hier een leegstaand bedrijfsgebouw en een verouderde burgerwoning. Met het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat verbeterd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan gedurende de ter inzage legging. Besloten is het bestemmingsplan 'Vinkebuurt 116– 118, Zwammerdam' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Inleiding/aanleiding

Er is een bestemmingsplan opgesteld voor de realisatie van 3 nieuwbouwwoningen op het adres Vinkebuurt 116– 118 in Zwammerdam. In de huidige situatie bevindt zich hier leegstaande bedrijfsbebouwing en een verouderde woning. Burgemeesters en Wethouders hebben op 10 juni 2021 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten (zaaknummer 386298) met de initiatiefnemer van het plan. Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Limes' noodzakelijk.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd door medewerking te verlenen aan het plan. In de huidige situatie bevinden zich hier leegstaande bedrijfsbouwwerken en een verouderde woning. Door de bestaande bebouwing op de percelen te slopen en hier in drie nieuwbouwwoningen te voorzien, wordt er een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt. Immers maakt de verouderde bedrijfsbebouwing plaats voor passende nieuwbouw. De stedenbouwkundige inpasbaarheid is in hoofdstuk van de toelichting van het bestemmingsplan met een beeldkwaliteitsparagraaf aangetoond. Daarnaast heeft het plan een positief effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden doordat de bedrijfsbestemming zal worden wegbestemd en er hierdoor meer een woonomgeving gaat ontstaan en overlast vanwege bedrijfswerkzaamheden kunnen worden uitgesloten.

Kader

Bestemmingsplannen

'Limes'

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan 'Limes' van toepassing. De betreffende percelen in het plangebied hebben de enkelbestemmingen 'bedrijf', waar een bedrijf tot milieucategorie 2 toegestaan is en 'wonen'. Daarnaast kent het plangebied een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- molenbiotoop'. Deze gebiedsaanduiding beschermt de belangen van de nabijgelegen 'Dikke Molen' in Zwammerdam.

Het plan voor de nieuwbouw van 3 woningen is strijdig met de bestemming 'bedrijf' die over een groot deel van het plangebied vigeert. Het plan is niet strijdig met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- Molenbiotoop'. Immers gaat het om nieuwbouw op een locatie waar in de huidige situatie al bebouwing gestaan heeft. De bebouwing neemt ook niet in hoogte toe ten opzichte van de huidige planologische situatie. De windvang wordt daardoor niet verminderd

'Parapluplan Parkeren'

Om een gemeente-dekkende regeling te hebben voor parkeren is een paraplubestemmingsplan "Parkeren" vastgesteld door de gemeenteraad die verwijst naar de beleidsregels voor het stellen van parkeernormen. Hiermee wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen vastgesteld. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte van het plan te voorzien. Het plan voldoet aan het bestemmingsplan "Parkeren".

'Parapluplan Archeologie'

Het paraplubestemmingsplan Archeologie behartigt de archeologische belangen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor de betreffende planlocatie geldt de dubbelbestemming Archeologie-3. Hierin is geborgd dat bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder maaiveld en werkzaamheden die een groter oppervlak dan 100 m² beslaan een omgevingsvergunning vereist is waarvoor tevens een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Overig kader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage;
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn;
- Ontwikkelingsvisie bestemmingplan Limes;
- Woonvisie 2021– 2025

Argumenten

Goede ruimtelijke ordening

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Vinkebuurt 116– 118, Zwammerdam' wordt gemotiveerd aangegeven welke beleidskaders van toepassing zijn en hoe het plan hieraan voldoet. Daarnaast wordt ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid en hiervoor zijn diverse milieuonderzoeken uitgevoerd. Los van enkele aandachtspunten in een later stadlum (o.a. het saneren van de bodem voorafgaand aan de aanvraag voor de bouwvergunning), kan er worden geconcludeerd dat het plan milieutechnisch inpasbaar is. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Verder heeft initiatiefnemer de buurt geïnformeerd over het planvoornemen en het plan wordt goed ontvangen door de buurtbewoners. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Archeologie

Voor het bestemmingsplan Vinkebuurt 116– 118 is een verkennend archeologisch onderzoek verricht. Daaruit blijkt dat als er grondroerende werkzaamheden (behoudens het aanbrengen van funderingspalen) worden uitgevoerd die dieper reiken dan 80 cm – mv, er aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. Dit onderzoek wordt indien nodig in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen uitgevoerd.

Bodem

Voor het bestemmingsplan Vinkebuurt 116–118 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend onderzoek blijkt dat de bodem verontreinigd is. Er dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd zodra de bestaande bebouwing gesloopt is. Daarbij dient het verwijderen van een ondergronds tank, oliewaterafscheider en andere ondergrondse onderdelen (leidingen) onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd.

Water

Omdat er werkzaamheden worden uitgevoerd binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat–waterkering' dient er een vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Om hiervoor in aanmerking te komen dient initiatiefnemer i.i.g. een dwarsdoorsnede

te laten maken van de woningen t.o.v. N.A.P. en aan te leveren bij de vergunningaanvraag Bij het Hoogheemraadschap.

Duurzaamheid

Voor de realisatie van de woningen is naast de bestemmingsplanherziening ook een (bouw)vergunning nodig. De toetsing aan de duurzaamheidsaspecten vindt in het kader van de aanvraag voor de bouwvergunning plaats. De woningen moeten namelijk minimaal voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Dat betekent o.a. dat de woningen BENG (bijna energie neutraal gebouw) moeten worden gerealiseerd.

Participatie

Initiatiefnemer heeft zijn plannen voorgelegd aan de buurtbewoners woonachtig te Vinkebuurt nr. [REDACTED]. De buurtbewoners hebben allen aangegeven positief tegenover het principe van het plan te staan (realisatie 3 nieuwbouwwoningen en sloop verouderde bedrijfsbebouwing).

Het plan is daarnaast in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg, op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro), toegestuurd aan de vaste overlegpartners. Naar aanleiding hiervan zijn er positieve inhoudelijke reacties ontvangen die inmiddels zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Dit geeft aanleiding om het bestemmingsplan vast te stellen. Tegen het vaststellingsbesluit kan een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Via de gemeentelijke website (en de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl) wordt een ieder op de hoogte gesteld van de stand van zaken in de bestemmingsplanprocedure.

Financiële consequenties

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet bij vaststelling van een bestemmingsplan het verhaal van plankosten zeker zijn gesteld. Dit kan door een exploitatieplan vast te stellen of door het kostenverhaal 'anderszins' te verzekeren.

Voor het onderhavige initiatief is een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarmee het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is en de financiële haalbaarheid is aangetoond. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. Daarnaast is onder meer vastgelegd dat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Realisatie

Na vaststelling van bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Vervolgens gaat de beroepstermijn van zes weken lopen en hebben

belanghebbenden de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking. Op dat moment kan de bouwvergunning worden aangevraagd. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep is ingesteld, is het plan na afloop van de beroepstermijn niet alleen in werking getreden, maar ook onherroepelijk.

Bijlage(n)

- Toelichting bestemmingsplan 'Vinkebuurt 116– 118, Zwammerdam'
- Regels bestemmingsplan 'Vinkebuurt 116– 118, Zwammerdam'
- Verbeelding bestemmingsplan 'Vinkebuurt 116– 118, Zwammerdam'

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2022
Zaaknummer : 2881700
Onderwerp : Bestemmingsplan Vinkebuurt 116- 118, Zwammerdam

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het besluit van burgemeester en wethouders van 12 april 2022,

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Vinkebuurt 116- 118, Zwammerdam' met identificatiecode NL.IMRO.0484.ZDvinkebuurt116118-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. 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 verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Toelichting bestemmingsplan 'Vinkebuurt 116- 118, Zwammerdam'
- Regels bestemmingsplan 'Vinkebuurt 116- 118, Zwammerdam'
- Verbeelding bestemmingsplan 'Vinkebuurt 116- 118, Zwammerdam'
- Bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Vinkebuurt 116- 118, Zwammerdam'

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 mei 2022

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies