

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	407618
Datum	:	25 november 2021
Onderwerp	:	Vaststellen Bestemmingsplan Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn' met identificatienummer NL.IMRO.0484.Akortsteekterweg26-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond NL.IMRO.0484.Akortsteekterweg26-ON01;
2. 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 Kortsteekterweg 26 in Alphen aan den Rijn is een voormalige varkenshouderij aanwezig met bijbehorende opstallen. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande agrarische bebouwing met een totale oppervlakte van circa 2.000 m² te saneren en deze vrijgekomen ruimte te gebruiken voor de bouw van twee woningen te realiseren.

De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen – eerste herziening' dat ter plaatse van het plangebied geldt.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan 'Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn' opgesteld.

Inleiding/aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Kortsteekterweg 26 in Alphen aan den Rijn de realisatie van twee burgerwoningen mogelijk te maken na sloop van de bestaande voormalige agrarische bebouwing (varkenshouderij). Binnen de geldende agrarische bestemming is de bouw van woningen niet mogelijk. Om de strijdigheid op te heffen is het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn' opgesteld. Het ontwerp heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Op basis van het principeverzoek is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van twee burgerwoningen na sanering van de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. En omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning?

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen)
- Algemene wet bestuursrecht
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen', vastgesteld op 11-7-2013
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen - eerste herziening', vastgesteld op 17-7-2014
- Parapluplan 'Parkeren'
- Parapluplan 'Archeologie'
- Besluit milieueffectrapportage
- Anterieure exploitatieovereenkomst

Argumenten

1. De agrarische bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd en de aanwezige bedrijfsbebouwing heeft geen functie meer.
2. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit en ontstaat ruimte voor het oprichten van twee burgerwoningen.
3. De woningen worden op het achtererf van het plangebied gerealiseerd waardoor de kenmerkende smalle kavelstructuur behouden blijft evenals de doorzichten naar het achterland.
4. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening met het buitengebied.
5. Vanuit de diverse milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Participatie

Overleg met omwonenden

Omwonenden zijn mondeling op de hoogte gesteld van de beoogde ontwikkeling aan de Kortsteekterweg 26 in Alphen aan den Rijn door de initiatiefnemer. Bewoners van de volgende huisnummers aan de Kortsteekterweg zijn benaderd: 22A, 24, 24A, 26A. Aan de omwonenden is uitgelegd welke opstallen op het erf verwijderd worden en waar de twee nieuwe woningen zijn beoogd.

De reactie van omwonenden was over het algemeen erg positief. Omwonenden zijn met name positief over het feit dat er door de beëindiging en verwijdering van het agrarische bedrijf minder geurhinder en minder drukte zal zijn.

Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro voor overleg toegezonden aan de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands Midden.

De provincie heeft verzocht de genoemde maten in relatie tot de aanwezige molen aan te passen in de plantoelichting. Tevens is verzocht de regeling voor de molenbiotoop verder af te stemmen op de verordening. Hierbij is wel aangegeven dat de beoogde bouwhoogte van 7,5 m geen probleem is en geen onevenredige afbreuk doet aan de windvang van de windmolen.

Ruimtelijk zijn er dan ook geen bezwaren tegen het plan.

Daarnaast is een reactie ontvangen van Veiligheidsregio Hollands Midden. Deze reactie zag op de aanrijtijden voor hulpdiensten. De aanrijtijd wordt met 2 minuten overschreden. Geadviseerd wordt door de Veiligheidsregio deze beperkte overschrijding te accepteren. Verder heeft de veiligheidsregio enkele opmerkingen gemaakt waarmee bij de planuitvoering rekening dient te worden gehouden.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan.

Ontwerp

Het ontwerpplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor een ieder om mondeling en/of schriftelijke zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Vervolg

Het vast te stellen bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd worden, met de mogelijkheid voor een ieder om mondeling en/of schriftelijk beroep in te stellen.

Duurzaamheid

Met dit plan is aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing en beter ruimtegebruik. Voor de nieuw te bouwen woning wordt maximaal ingezet op isolatie en de uitgangspunten van het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is op 22 juli 2020 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal en vergoeding van planschade zijn geregeld.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn: toelichting
- Bestemmingsplan Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn: regels
- Bestemmingsplan Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn: verbeelding
- Bijlage bij toelichting – bijlage 1 akoestisch onderzoek;
- Bijlage bij toelichting – bijlage 2 cultuurhistorische objecten;
- Bijlage bij toelichting – bijlage 2a cultuurhistorische objecten kaart 1;
- Bijlage bij toelichting – bijlage 2b cultuurhistorische objecten kaart 2;
- Bijlage bij toelichting – bijlage 3 bodem en asbestonderzoek;
- Bijlage bij toelichting – bijlage 4 landschappelijke inpassing;
- Bijlage bij toelichting – bijlage 5 quickscan flora en fauna.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2021
Zaaknummer : 407618
Onderwerp : Vaststellen Bestemmingsplan Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2021,

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn' met identificatienummer NL.IMRO.0484.Akortsteekterweg26-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.Akortsteekterweg26-ON01.dxf;
2. 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.

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn: toelichting
- Bestemmingsplan Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn: regels
- Bestemmingsplan Kortsteekterweg 26, Alphen aan den Rijn: verbeelding

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 november 2021.

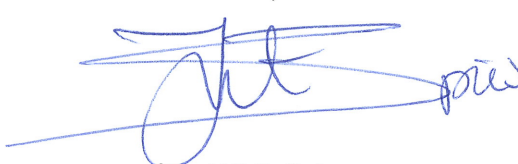
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies