

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	399079
Datum	:	12 oktober 2021
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Woningbouw Gouwsluisseweg, Alphen aan den Rijn'

Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan 'Woningbouw Gouwsluisseweg, Alphen aan den Rijn' met identificatienummer NL.IMRO.0484.Awgbwgouwsluissew-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.Awgbwgouwsluissew-VA01.dxf d.d. 24-11-2020;
- 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

De eigenaar van percelen die zijn gelegen tussen de Gouwsluisseweg en de Oude Rijn in Alphen aan den Rijn wil hierop negen woningen realiseren. De bouw van de zeven rijwoningen en twee vrijstaande woningen maakt onderdeel uit van een groter gebied op de kop van de Gouwsluisseweg dat de afgelopen jaren getransformeerd is naar een woongebied. Om de realisatie van de woningen, inclusief de aanleg van een weg en parkeerplaatsen, planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De rijwoningen zijn al vergund en worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Gouwsluisseweg, Alphen aan den Rijn' zijn geen zienswijzen binnengekomen. De gemeenteraad wordt daarom door het college voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Voorliggend raadsvoorstel en -besluit gaan over het bestemmingsplan 'Woningbouw Gouwsluisseweg, Alphen aan den Rijn', dat op verzoek van de eigenaar van genoemde locatie opgesteld is. Het bestemmingsplan voorziet in de planologische borging van de realisatie van zeven rijwoningen, twee vrijstaande woningen en openbaar gebied op percelen die zijn gelegen

tussen de Gouwsluisseweg en de Oude Rijn in Alphen aan den Rijn. De rijwoningen zijn al vergund en worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied op de kop van de Gouwsluisseweg dat de afgelopen jaren getransformeerd is naar een woongebied. Om de realisatie planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro zijn reacties van de provincie, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio ontvangen op het conceptontwerpbestemmingsplan. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarna het door het college is vastgesteld. Na het collegebesluit is het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegd, zodat iedereen zienswijzen kan indienen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens samen met het ontwerpbesluit hogere waarden (Wet geluidhinder, zie hierna) van 12 augustus tot en met 22 september 2021 ter visie gelegen. Tijdens de ter visielegging zijn in beide gevallen geen zienswijzen ingediend. De Omgevingsdienst Midden Holland heeft inmiddels de hogere waarden vastgesteld. De gemeenteraad wordt nu gevraagd het bestemmingsplan 'Woningbouw Gouwsluisseweg, Alphen aan den Rijn' vast te stellen.

Vaststelling hogere waarde Wet geluidhinder

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van meerdere verkeerswegen in de omgeving. Woningen zijn geluidsgevoelige functies. Voor de rijtjeswoningen wordt de 48 dB voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) niet overschreden. Gebleken is dat bij de gewenste invulling aan de gevels van de twee vrijstaande woningen niet aan deze voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai (N207 en Goudse Schouw) kan worden voldaan. Voor de vrijstaande woningen is de geluidsbelasting als gevolg van de N207 op de westelijke woning berekend op 51 dB en voor de oostelijke woning op 52 dB. De geluidsbelasting als gevolg van de Goudse Schouw is bij beide vrijstaande woningen gelijk, namelijk 50 dB. Omdat wel voldaan kan worden aan de maximaal mogelijk vast te stellen hogere waarde van 63 dB, worden op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder hogere geluidswaarden vastgesteld. De bevoegdheid om een ontwerpbesluit hogere waarden in procedure te brengen en hogere waarden vast te stellen is gemandateerd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland. De hogere waarden zijn inmiddels vastgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorliggend bestemmingsplan voorziet het plangebied van een passend juridisch-planologisch kader voor de realisatie van negen woningen inclusief openbare ruimte (weg en parkeerplaatsen).

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen)
- Algemene wet bestuursrecht
- Wet geluidshinder
- Besluit milieueffectrapportage

- Omgevingsbeleid Provincie Zuid- Holland
- Bestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie'
- Duurzaamheidsprogramma 2014 -2020 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma
- Anterieure exploitatieovereenkomst d.d. 8 april 2020
-

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. Op 6 jul 2021 heeft het college vastgesteld dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld voor dit bestemmingsplan. Dit besluit is gebaseerd op de voor dit plan opgestelde aanmeldingsnotitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten.
2. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de anterieure exploitatieovereenkomst d.d. 8 april 2020. Daarnaast worden met de anterieure overeenkomst de (financiële) risico's bij de initiatiefnemer gelegd.
3. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
4. Het woningbouwprogramma voorziet in een behoefte en levert een bijdrage aan de (boven)lokale woningbouwopgave. In het plangebied komen negen woningen in de vrije sector, bestaande uit zeven rijwoningen en twee vrijstaande woningen. Er hoeven geen sociale woningen te worden gebouwd. Er waren in het vigerende bestemmingsplan al zes woningen mogelijk, dus er komen netto maar drie woningen bij. In de Alphense woningmarktstrategie 2019-2022 is aangegeven dat bij een project minimaal 25% van de woningen moeten worden gebouwd in de sociale sector. Bij deze ontwikkeling heeft die regel betrekking op de drie woningen buiten het bestemmingsplan. 25% van drie woningen is niet mogelijk. Tot slot is de Nota Vereveningsfonds bij dit project niet van toepassing, omdat dit geldt voor ontwikkelingen van vier woningen of meer.
5. Voorzien wordt in een stedenbouwkundig plan passend op de locatie.
6. Er wordt bij de bouwmogelijkheden van de aanbouw en de woningen rekening gehouden met de beperkingen door de vrijwaringszone van provinciale vaarwegen en molenbiotoop. Vanwege de ligging aan een van de provinciale vaarwegen (Rijn) ligt over een deel van het plangebied een vrijwaringszone waar geen bebouwing mag staan. Verder ligt het plangebied ook in de molenbiotoop van de stellingmolen 'De Eendracht'. Naast het opnemen van de vrijwaringszones voor de vaarwegen en de molenbiotoop zijn de beperkingen in het bestemmingsplan ook duidelijk gemaakt door middel van de woon- en tuinbestemmingsvlakken en bouwvlakken.
7. Vanuit de diverse milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor het plan. Vanwege de ligging binnen de geluidszone van de N207 en de Goudse Schouw is voor twee woningen een besluit hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder genomen.

8. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp Besluit hogere waarde.
9. Het bestemmingsplan gaat uit van de wens van de initiatiefnemer om ter plaatse hun bouwplan te realiseren. Gezien het voorgaande is er geen aanleiding om alternatieven te overwegen.

Duurzaamheid

De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke ambities als verwoord in het Actieprogramma duurzaamheid 2017–2020. De woningen worden aardgasloos aangelegd en worden voorzien van duurzame materialen en systemen. De definitieve duurzaamheidsmaatregelen zullen in het vervolg nader uitgewerkt worden, waarbij voldaan wordt aan de huidige wet- en regelgeving. Zo stelt het Bouwbesluit eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. Per 1 januari 2021 moet voldaan worden aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Participatie

Overleg met omwonenden

Voorliggend project is besproken met omwonenden en de gemeente. Op basis van dit overleg hebben planwijzigingen plaatsgevonden in de vorm van de positionering van de woningen, het realiseren van parkeerplaatsen en het aanleggen van ontsluiting en groen. Mede door de aanpassingen in het project is draagvlak voor het project.

Vooroverleg

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

- Provincie: Het bouwplan is in een eerder stadium aan de provincie voorgelegd vanwege de ligging van de woningen in de beschermingszone van de vaarweg en de molenbiotoop. Het concept ontwerpbestemmingsplan hoefde op basis van het invullen van het provinciale eformulier voor ruimtelijke plannen niet te worden opgestuurd naar de provincie.
- Hoogheemraadschap: Het Hoogheemraadschap heeft opmerkingen gemaakt met betrekking tot de toename van de verharding in fase 1 (de eerdere bouw en functiewijziging van het naastgelegen kantoorgebouw naast het plangebied) en fase 2 (de bouw van de negen woningen in dit plangebied). Uit het waterhuishoudkundig rapport dat de aanvrager heeft laten maken, blijkt dat de verharding in fase 1 en 2 met meer dan 500 m² toeneemt. De definitieve uitwerking van een alternatieve waterberging buiten het plangebied zal nader vastgesteld worden in overleg met het Hoogheemraadschap.
- Veiligheidsregio: De Veiligheidsregio geeft aan dat er ten aanzien van de fysieke veiligheid geen aandachtspunten zijn bij het plan.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp Besluit hogere waarde

Op 6 juli 2021 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Gouwsluiseweg, Alphen aan den Rijn' vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens voor een periode van zes weken, van 12 augustus tot en met 22 september 2021 ter inzage gelegd, met de

mogelijkheid om mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen in te dienen. Voor de terinzagelegging is voldaan aan de regels van de gemeentelijke Inspraakverordening met betrekking tot inspraak gedurende de officiële zomervakantieperiode (maximaal 3 weken tijdens de vakantie). Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan is door de Omgevingsdienst Midden-Holland ook het ontwerp Besluit hogere waarde ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp Besluit hogere waarde.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt uw raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins is verzekerd. Voor dit plan zijn de kosten anderszins verzekerd. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is op 8 april 2020 een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal en vergoeding van planschade door initiatiefnemer is geregeld.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan 'Woningbouw Gouwsluisseweg, Alphen aan den Rijn', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Jaargang : 2021
Zaaknummer : 399079
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Woningbouw Gouwsluisseweg, 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 'Woningbouw Gouwsluisseweg, Alphen aan den Rijn' met identificatienummer NL.IMRO.0484.Awgbwgouwsluissew-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.Awgbwgouwsluissew-VA01.dxf d.d. 24-11-2020;
- 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.

Gewaarmerkte bijlage(n):

Bestemmingsplan 'Woningbouw Gouwsluisseweg, Alphen aan den Rijn', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 november 2021.

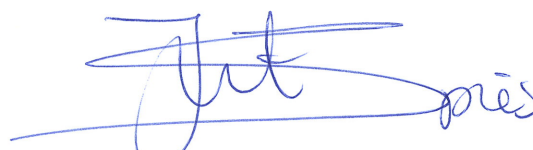
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.dr. J.W.E. Spies