

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2014
Registratienummer	: 2014/49881
Datum	: 11 november 2014
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Aarlanderveen – Dorpsstraat 25-29' met toepassing coördinatie regeling Wet ruimtelijke ordening

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2014/49878.

Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan 'Aarlanderveen-Dorpsstraat 25-29', met identificatienummer NL.IMRO.0484.B117dorpsstr25to29-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 2 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan 'Aarlanderveen Dorpsstraat 25-29' vast te stellen;
- 3 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

De gemeenteraad heeft op 28 november 2013 besloten toepassing te geven aan artikel 3:30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (coördinatie regeling) om de bouw van 13 grondgebonden woningen aan de Dorpsstraat 25-27-29b te Aarlanderveen mogelijk te maken (op aanvraag van Vink + Veenman BV). De coördinatie regeling maakt het mogelijk om de benodigde besluiten voor deze ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Voor deze ontwikkeling gaat het om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en het bestemmingsplan 'Aarlanderveen- Dorpsstraat 25-29'. Het college van burgemeester en wethouders verzorgt de coördinatie tussen de (uiteindelijke) vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken hebben vanaf 5 juni tot en met 16 juli 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op de ter inzage gelegde stukken. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is nu een definitief bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld in verband met een ambtshalve aanpassing

op de verbeelding. Onder toepassing van de coördinatieregeling is besloten het bestemmingsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

De aanleiding voor het project is als volgt. Op het perceel Dorpsstraat 25-29 in Aarlanderveen was tot voor kort Zuiveltechnologie Van 't Riet gevestigd. Vanuit milieuzonering zijn bedrijfsmatige activiteiten in de dorpskern met overwegend woningbouw niet langer wenselijk. Een functiewijziging naar wonen wordt vanuit stedenbouwkundig en milieutechnische overwegingen voorgestaan. In verband hiermee heeft de nieuwe eigenaar een woningbouwplan ontwikkeld. Ten behoeve hiervan wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Tussen de gemeente en eigenaar is overeenstemming bereikt over het realiseren van een woningbouwontwikkeling van maximaal 13 grondgebonden woningen in verschillende financieringscategorieën. Het woningbouwprogramma is opgenomen in het (concept) afwegingskader woningbouw.

Kerngegevens

Beoogd maatschappelijk resultaat

Vanuit milieuzonering zijn bedrijfsmatige activiteiten in een woongebied in de dorpskern van Aarlanderveen niet langer wenselijk. Een functiewijziging naar wonen wordt vanuit stedenbouwkundig en milieutechnische overwegingen voorgestaan. De regels voor het bouwen en het gebruiken van gronden worden afgestemd op de meest recente inzichten.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Milieuwetgeving (o.a. Wet milieubeheer, Wet geluidhinder);
- Besluitformulier 2013/51547 met bijbehorende stukken (besluit tot toepassing coördinatieregeling);
- Besluitformulier 2013/55394 met bijbehorende stukken (besluit tot vaststelling voorontwerp bestemmingsplan);
- Besluitformulier 2014/17602 met bijbehorende stukken (besluit tot vaststelling ontwerp bestemmingsplan).

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. Het bestemmingsplan houdt rekening met beleidskaders op Europees-, Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau.

Argumenten

Het bouwplan van 13 woningen voldoet aan de behoefte in de kern Aarlanderveen. Het is een plan met een gevarieerd aanbod. Het woningbouwprogramma is opgenomen in het (concept) afwegingskader woningbouw. Voor nadere argumentatie wordt verwezen naar de bijgevoegde toelichting (ruimtelijke onderbouwing) van het bestemmingsplan.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is na overleg met initiatiefnemer ambtshalve een kleine aanpassing doorgevoerd op de verbeelding door het erf van een vrijstaande woning in het oostelijk deel van het plangebied iets ruimer te maken. Deze aanpassing zorgt voor meer flexibiliteit in het bestemmingsplan zonder dat de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt aangetast. Het betreft hier de mogelijke realisatie van een eventuele berging dan wel realisatie van een erker. Dit heeft verder geen consequenties voor het plan en levert geen nadeel op voor direct omwonenden.

Participatie

Tussen de gemeente en eigenaar zijn diverse voorbereidende gesprekken gevoerd over het realiseren van een woningbouwontwikkeling op de locatie Dorpsstraat 25-29 te Aarlanderveen. Ook heeft de ontwikkelaar overleg gevoerd met de direct omwonenden en zijn zij in kennis gesteld van de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning, tegelijkertijd met het verzoek tot het herzien van het planologisch regime ter plaatse.

Op 3 maart jl. is een informatieavond georganiseerd door ontwikkelaar waar iedereen met zijn of haar vragen terecht kon.

Financiële consequenties

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling is in overeenstemming met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten afsprakenbrief/antérieure overeenkomst waarvan planschade onderdeel uitmaakt. Hiermee wordt het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zijn opgenomen in de met initiatiefnemer gemaakte afspraken.

Locatiegegevens

Dorpsstraat 25-27-29b te Aarlanderveen. Kadastraal Gemeente Aarlanderveen, sectie A, nrs. 2693-2319-3027-2318-2661-402-3626 en 3446 (gedeeltelijk).

Realisatie

Met toepassing van artikel 3:30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling) worden de benodigde besluiten voor deze ontwikkeling gezamenlijk voorbereid en gecoördineerd. Voor deze ontwikkeling gaat het om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en het bestemmingsplan 'Aarlanderveen- Dorpsstraat 25-29'. Het college van burgemeester en wethouders verzorgt de coördinatie tussen de (uiteindelijke) vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. De bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan blijft in handen van de gemeenteraad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan, het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kunnen belanghebbenden gedurende zes weken na publicatie hiervan op grond van het coördinatiebesluit direct beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De bevoegde rechter beslist vervolgens op een beroep binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift op grond van artikel 8:3, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Jaargang : 2014
Registratienummer : 2014/49881

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Aarlanderveen – Dorpsstraat 25–29' met toepassing coordinatieregeling Wet ruimtelijke ordening

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2014/49878.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2014,

besluit:

- 1 het bestemmingsplan 'Aarlanderveen–Dorpsstraat 25–29', met identificatienummer NL.IMRO.0484.B117dorpsstr25to29–VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 2 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan 'Aarlanderveen Dorpsstraat 25–29' vast te stellen;
- 3 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):

- Bestemmingsplan 'Aarlanderveen – Dorpsstraat 25–29';
- Verbeelding van bestemmingsplan 'Aarlanderveen – Dorpsstraat 25–29'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 november 2014

De raad van Alphen aan den Rijn,

de plv. griffier,

J.A.A. Augustinus

de voorzitter,

T.P.J. Bruinsma

