

---

Jaargang	: 2015
Registratienummer	: 2014/62120
Datum	: 24 februari 2015
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Rijndijk 189a en omgeving Hazerswoude-Rijndijk".

---

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2014/62084.

### Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Rijndijk 189a en omgeving Hazerswoude-Rijndijk", met identificatienummer NL.IMRO.0484.B12rijndijk189a-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan "Rijndijk 189a en omgeving Hazerswoude-Rijndijk", 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

Door de gemeente Alphen aan den Rijn worden ter plaatse van het perceel Rijndijk 189a te Hazerswoude-Rijndijk twee kavels uitgegeven. Eerder zijn deze gronden door de gemeente aangekocht, in verband met de sanering van het (agrarische) bedrijf Kompier. Een derde kavel is van een particuliere grondeigenaar. De gemeente heeft met deze grondeigenaar een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van de drie kavels ten behoeve van woningbouw. Omdat de ontwikkeling strijdig is met het geldende bestemmingsplan "Tussen Rijn en Rijksweg", maar omdat het initiatief past op de locatie en gewenst is, wordt medewerking verleend. Via het bestemmingsplan "Rijndijk 189a en omgeving Hazerswoude-Rijndijk" wordt gemotiveerd waarom de gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan het plan en waarom dat mogelijk is volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## Inleiding

Nadat de gronden waren aangekocht heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwoude op 18 maart 2013 besloten de percelen te verkavelen en vervolgens te koop aan te bieden ten behoeve van een particuliere woningbouwontwikkeling. Het betreft 2 gemeentelijke kavels. Met de eigenaar van het aangrenzende perceel Rijndijk 189 is overeengekomen dat deze een derde kavel voor eigen gebruik mag ontwikkelen. Daartoe is een overeenkomst gesloten, die onder meer inhoudt dat deze kavel ook in het plangebied wordt betrokken. De gemeente heeft de verplichting op zich genomen om voor deze 3 kavels een bestemmingsplan te ontwikkelen.

## Beoogd maatschappelijk resultaat

Een (postzegel) bestemmingsplan dat een planologisch kader biedt voor de ontwikkeling van drie (vrijstaande) woningen.

## Kader

Het juridisch kader wordt gevormd door:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Milieuwetgeving (o.a. Wet milieubeheer, Wet geluidhinder);
- Besluitformulier (2014-62084 (besluit tot gewijzigde vaststelling ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken);
- Besluit vaststelling hogere grenswaarde meest noordelijk in het plangebied geprojecteerde woning (2014-63081).

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. De aantallen woningen (3) passen in het regionale afsprakenkader.

Voor de meest noordelijk in het plan geprojecteerde woning is een procedure hogere grenswaarde doorlopen als bedoeld in de Wet geluidhinder.

## Argumenten

1. *Gewijzigde vaststelling van het (postzegel) bestemmingsplan*
  - 1.1 Enkele jaren geleden heeft de gemeente de kadastrale percelen I 646,647,648 en 649 van de heer Kompier aangekocht met het oog op sanering van zijn ter plaatse gevestigde agrarische bedrijfsopstallen;
  - 1.2 Op 18 maart 2013 heeft de raad van de voormalige gemeente Rijnwoude besloten deze percelen te verkopen ten behoeve van een herontwikkeling voor woningbouw. Het betreft twee afzonderlijk te ontwikkelen kavels.
  - 1.3 Met de aangrenzende eigenaar van Rijndijk 189 is een overeenkomst gesloten in

verband met deze herontwikkeling, waarbij laatst genoemde eigenaar in de gelegenheid is gesteld ook een eigen kavel te ontwikkelen, waarbij afgezien wordt van het claimen van enige planschade als gevolg van de te ontwikkelen gemeentelijke kavels.

- 1.4 De overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar van Rijndijk 189 bevat wederzijdse rechten en verplichtingen, onder meer ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken van het gebied, de ontsluiting en het nieuw te ontwikkelen planologische kader.

## 2. *Voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan*

- 2.1 De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld:

### Toelichting

Paragraaf 4.3 Geluid: conclusie is aangepast n.a.v. opmerkingen Omgevingsdienst en genomen besluiten;

Paragraaf 4.4 Lucht: conclusie is aangepast n.a.v. opmerkingen Omgevingsdienst;

Paragraaf 4.6 Externe Veiligheid: conclusie is overgenomen van het advies van de Omgevingsdienst, advies is als geheel als bijlage opgenomen bij de toelichting;

Paragraaf 4.8 Water: conclusie is aangepast (mededeling dat het Hoogheemraadschap van Rijnland akkoord is met de wijzigingen);

Paragraaf 4.9 Ecologie: aangepast n.a.v. opmerkingen Omgevingsdienst;

Paragraaf 4.10 Cultuurhistorie en Archeologie: aangepast n.a.v. opmerkingen Omgevingsdienst.

### Regels

- a. artikel 8.2 Parkeren: Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, tenzij hierin op een andere wijze wordt voorzien;
- b. bestemming "Wonen", artikel 4, lid 4.2, sub 4.2.3: toegevoegd wordt een sub a, luidende: "Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd";
- c. artikel 1 "Begrippen": het begrip "Voorgevelrooilijn" wordt toegevoegd.

## 3. *Exploitatieplan versus anterieure overeenkomst*

- 3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst. De gemeente ontvangt inkomsten uit de te verkopen kavels. Met de eigenaar van Rijndijk 189 zijn afspraken gemaakt over een kostenverdeling. Overigens is deze eigenaar zelf verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van zijn eigen kavel.

## **Participatie**

Het bestemmingsplan volgt de reguliere bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het ontwerpplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage is gelegd, vanaf 30 oktober tot en met 10 december 2014. Er zijn geen zienswijzen ingebracht naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd, waarna het vastgestelde plan opnieuw 6 weken ter inzage wordt gelegd. Daarmee wordt voldaan aan de in de Wro en de Awb vastgelegde procedurevoorschriften.

## **Geluid**

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat voor de woning, die grenst aan de Rijndijk een procedure hogere grenswaarde moet worden doorlopen. Deze procedure is inmiddels afgerond.

## **Externe Veiligheid**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de Externe veiligheid in en rond het plangebied. Externe veiligheid heeft betrekking op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, waaronder buisleidingen. Deze grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied. Het plangebied Rijndijk 189a ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour  $PR=10^{-6}$  (grenswaarde). Wel ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van de bovengrondse hogedrukaardgasleiding A-515. Van de A-515 zijn geen betrouwbare risicoberekeningen beschikbaar, waardoor niet exact kan worden vastgesteld of het groepsrisico voor het plangebied zich bevindt onder of boven de oriëntatiewaarde. De enige partij die dit middels een specifieke rekenmethode kan vaststellen is de Gasunie. Ondanks herhaald aandringen heeft de Gasunie deze berekeningen tot dusverre niet geleverd. Ook voor andere aangrenzende plangebieden speelt deze problematiek. Omdat het hier om een bijzonder klein plangebied gaat hebben wij de Omgevingsdienst West-Holland gevraagd een inschatting van het groepsrisico te maken.

De conclusie is dat als gevolg van het toevoegen van 3 extra woningen het groepsrisico niet significant zal wijzigen, mede gegeven het feit dat de leiding zich op een afstand van ca. 400 meter van het plangebied bevindt.

Gelet op de relatief kleine bijdrage van dit plan aan de totale effecten van een calamiteit zijn wij dan ook van oordeel dat in deze specifieke situatie afgeweken kan worden van de oriëntatiewaarde dat als streefbeeld is beschreven in de Nota Externe Veiligheid van de voormalige gemeente Rijnwoude.

**Financiële consequenties**

De kosten van het bestemmingsplan worden gedekt vanuit het project (projectnummer FCL 93102600 bij Projectmanagement).

**Locatiegegevens**

Het plangebied bevindt zich aan de Rijndijk, ten oosten van de kern Hazerswoude-Rijndijk, ter hoogte van Oostvaartpad.

**Realisatie**

De twee door de gemeente uit te geven kavels zijn inmiddels verkocht, onder de gebruikelijke ontbindende voorwaarden. De woningbouwontwikkeling vindt plaats zodra het bestemmingsplan is (onherroepelijk) vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,



## Besluit

---

Jaargang	: 2015
Registratienummer	: 2014/62120
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Rijndijk 189a en omgeving Hazerswoude-Rijndijk".

---

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2014/62084.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2015,

### besluit:

1. Het bestemmingsplan "Rijndijk 189a en omgeving Hazerswoude-Rijndijk", met identificatienummer NL.IMRO.0484.B12rijndijk189a-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen, met in acht name van de volgende wijzigingen in de regels:
  - a. artikel 8.2 Parkeren: Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, tenzij hierin op een andere wijze wordt voorzien;
  - b. bestemming "Wonen", artikel 4, lid 4.2, sub 4.2.3: toegevoegd wordt een sub a, luidende: "Bijgebouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd";
  - c. artikel 1 "Begrippen": het begrip "Voorgevelrooilijn" wordt toegevoegd;
2. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan "Rijndijk 189a en omgeving Hazerswoude-Rijndijk", vast te stellen, met in acht name van de onder 1 genoemde wijzigingen in de regels;
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 "Rijndijk 189a en omgeving Hazerswoude-Rijndijk" (Toelichting en Regels)
- Verbeelding van bestemmingsplan "Rijndijk 189a en omgeving Hazerswoude-Rijndijk"
- Besluit hogere grenswaarde (Wgl) meest noordelijk in het plangebied geprojecteerde woning





Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2015.

De raad van Alphen aan den Rijn,

De wnd. griffier,

de voorzitter,



drs. A.H. Schouten



mr.drs. J.W.E. Spies

