

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2017
Registratienummer : 149085
Onderwerp : Vaststelling Bestemmingsplan Hoorn 100 Alphen aan den Rijn.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2017,

besluit:

- 1 het bestemmingsplan Hoorn 100 met identificatienummer NL.IMRO.0484.PHoorn100-VAO1 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp;
- 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.

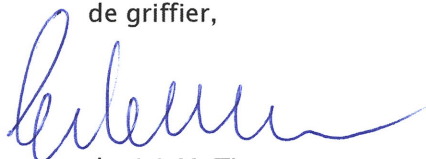
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Hoorn 100.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2017.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2017
Registratienummer	:	149085
Datum	:	7 november 2017
Onderwerp	:	Vaststellen Bestemmingsplan Hoorn 100 Alphen aan den Rijn.

Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan Hoorn 100 met identificatienummer NL.IMRO.0484.PHoorn100-VAO1 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp;
- 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

Door middel van het nieuwe bestemmingsplan kunnen drie kavels worden gerealiseerd die de nieuwbouw van drie (half)vrijstaande woningen aan de Hoorn 100 te Alphen aan den Rijn mogelijk maakt. In combinatie met de sloop van bestaande verouderde bebouwing draagt dit bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De nieuwbouw sluit aan op het woongebied ten zuiden en westen van het plangebied. De woningen worden dermate georiënteerd dat een open uitstraling en gerichtheid ontstaat op zowel de Hoorn als de Oude Rijn.

Inleiding

Het pand Hoorn 100 in Alphen aan den Rijn betreft een verouderd pand dat enige tijd leeg heeft gestaan. Momenteel zit hier een meubelwinkel.



Bestaande situatie Hoorn 100

De eigenaar heeft een verzoek ingediend om het pand te slopen en drie kavels te realiseren waar drie (half)vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Aangezien dit in strijd is met het bestemmingsplan moet dit worden aangepast.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het nieuwe bestemmingsplan kunnen drie nieuwe kavels worden opgericht voor de nieuwbouw van drie woningen.

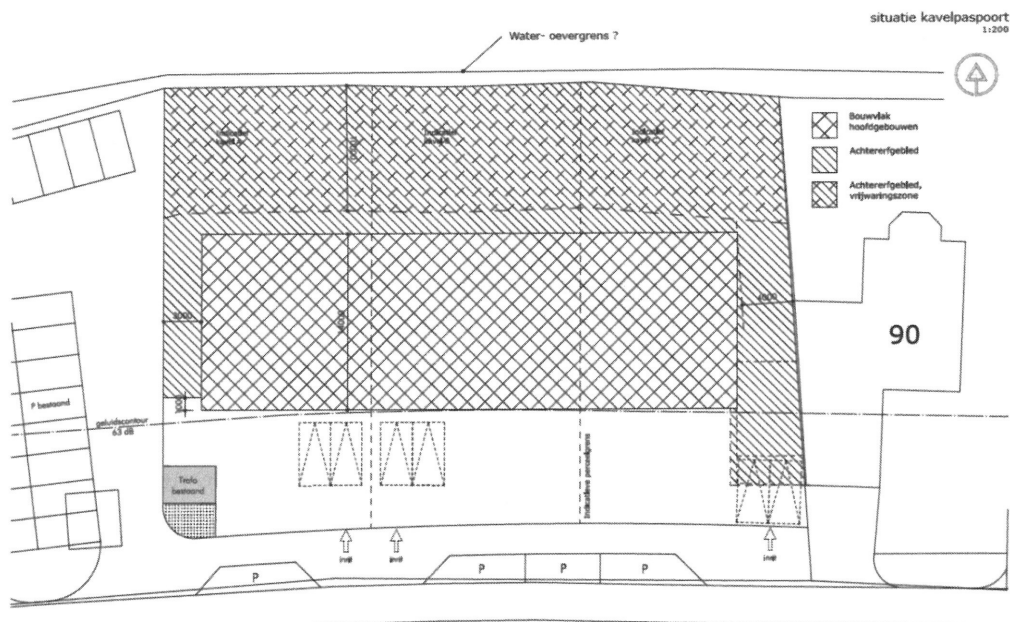
Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Alphen West

Argumenten

Onderhavige ontwikkeling maakt 3 (half)vrijstaande woningen op een locatie gelegen aan de Oude Rijn. Met de ontwikkeling wordt toegezien op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van de bestaande, verouderde bebouwing. De nieuwe woningen worden op minimaal 10 meter afstand van de oever gesitueerd waardoor ook vanuit nautisch oogpunt sprake is van een verbetering. Voorts sluit de ontwikkeling aan op het wensbeeld van gemeente uit de structuurvisie wat betreft het onderdeel 'intense stad'. Door het bestaand bebouwd gebied te transformeren naar woningbouw, vindt op intensieve wijze woningbouw plaats, zonder dat dit afbreuk doet aan de groene ruimte.

De nieuwbouw sluit aan op het woongebied ten zuiden en westen van het plangebied. De woningen worden dermate georiënteerd dat een open uitstraling en gerichtheid ontstaat op zowel de Hoorn als de Oude Rijn. Hiermee vindt eveneens aansluiting plaats met de aangrenzende watergang en ontstaat een aantrekkelijke, kwalitatieve woonbeleving.



Nieuwe situatie met drie woonkavels

De twee oostelijke woningen worden voorzien van een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. Het hoofdgebouw op de westelijke kavel (kavel A) wordt voorzien van een maximale goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter. Wat betreft architectuur en beeldkwaliteit wordt aangesloten op de Welstandsnota, waarin het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'stedelijk lint Oude Rijn'. De woningen zijn dermate georiënteerd dat ze over een open, uitnodigende uitstraling en gerichtheid beschikken op zowel de Hoorn als de Oude Rijn. De nokrichting zal haaks op de Oude Rijn zijn.

In totaal zullen een tweetal inritten worden gerealiseerd vanaf de Hoorn. Per woning worden 2 parkeerplaatsen voorzien. Tevens blijven een viertal langspaarkeerplaatsen aan de Hoorn behouden. De tuin van de woningen is, net als bij de westelijk gelegen woningen, aan de noordzijde voorzien, aan de oever van de Oude Rijn. Met de situering van de woningen is rekening gehouden met de vrijwaringszone provinciale vaarwegen van de Verordening Ruimte. Het kavel ligt in een rechtstand, daarbij hoort een vrijwaringszone van 10 meter. De op het kavel beoogde woonbebouwing ligt geheel buiten deze vrijwaringszone. Met betrekking tot het binnen bedoelde vrijwaringszone gelegen perceelsgedeelte geldt dat 10 meter vanaf de waterzijde van de oever geen diepwortelende beplanting mag worden geplaatst en geen schuren, tuinhuisjes of andere hoogopgaande getimmerten mogen worden aangebracht. Ten aanzien van de huidige situatie is dit uit nautisch oogpunt een verbetering.

Participatie

Initiatief heeft omwonenden voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het Hoogheemraadschap heeft alleen verzocht de tekst van de waterparagraaf aan te passen en de werking van de Keur uitbreider te beschrijven. Dit heeft verder geen invloed op het plan.

Financiële consequenties

Ten behoeve van de planontwikkeling is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Hierin is vastgelegd dat de plankosten voor rekening van de ontwikkelaar komen. Verder zijn hieraan afspraken

Locatiegegevens

Het plangebied betreft de locatie Hoorn 100 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend als Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7355 ged.

Realisatie

Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Indien mensen het niet eens zijn met het bestemmingsplan, kunnen ze beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij geldt dat alleen beroep kan worden ingediend door degene die ook een zienswijze heeft ingediend. Tegen de eventuele wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling kunnen ook andere belanghebbenden beroep indienen. In beginsel treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn.

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan Hoorn 100;

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,