

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2018
Zaaknummer	:	211469
Datum	:	27 november 2018
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan 'Willem Kloosstraat 62-64, Hazerswoude Rijndijk'

Voorstel:

1. het bestemmingsplan met plannaam 'Willem Kloosstraat 62-64, Hazerswoude-Rijndijk', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0484.HRwkloosstr6264-VA01, met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hierboven onder punt 4. aangegeven aanpassingen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Publiekssamenvatting

Voor de locatie aan de Willem Kloosstraat 62 – 64 te Hazerswoude-Rijndijk bestaat het plan een gebouw te realiseren met 21 appartementen, met commerciële-/bedrijfsruimte in de plint en parkeerplaatsen. Op deze locatie was voorheen bedrijfsbebouwing Vertegaal Machinebouw aanwezig. Met deze nieuwbouw wordt beoogd te voorzien in de behoefte aan appartementen. Tevens wordt met dit nieuwbouwplan een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid ter plaatse. Burgemeester en wethouders hebben besloten in te stemmen met deze ontwikkeling. Om de herontwikkeling mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan 'Watertoren e.o.' worden herzien. Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 oktober tot en met 14 november 2018 (gedurende een periode van zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn ook geen ambtshalve wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad om deze vast te stellen.

De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd. Hierdoor heeft het college besloten om de gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

Kerngegevens

Inleiding/aanleiding

Voor de locatie aan de Willem Kloosstraat 62 – 64 te Hazerswoude-Rijndijk bestaat het plan van een (private) ontwikkelaar om aldaar een gebouw te willen realiseren met 21 appartementen, met commerciële-/bedrijfsruimte in de plint en parkeerplaatsen. Op deze locatie was voorheen bedrijfsbebouwing van Vertegaal Machinebouw met een bedrijfswoning aanwezig. De betreffende locatie is geheel in eigendom van een private ontwikkelaar. Met deze nieuwbouw wordt beoogd te voorzien in de behoefte aan appartementen. Tevens wordt met dit nieuwbouwplan een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid ter plaatse. Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Watertoren e.o.' vigerend. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan 'Watertoren e.o.' worden herzien. Daartoe wordt een bestemmingsplan 'Willem Kloosstraat 62-64, Hazerswoude-Rijndijk' opgesteld. Burgemeester en wethouders hebben de bereidheid uitgesproken hieraan medewerking te willen verlenen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 oktober tot en met 14 november 2018 (gedurende een periode van zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn ook geen ambtshalve wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad om deze vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beschikken over een actueel juridisch kader in de vorm van een bestemmingsplan, dat de voorwaarden schept voor het realiseren van de beoogde gebouw te realiseren met 21 appartementen, met commerciële-/bedrijfsruimte in de plint en parkeerplaatsen.

Kader

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. Daarnaast moet voldaan worden/zijn aan omgevingsaspecten als milieu.

De voorbereidingen in het kader van het bestemmingsplan liggen bij het college.

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van toepassing evenals afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Verdere kaders:

- past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid;
- past binnen de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Argumenten

- Voor de locatie is door de private ontwikkelaar een ontwerpplan opgesteld en ingediend. Met de voorgenomen nieuwbouw wordt beoogd te voorzien in de behoefte aan appartementen. Tevens wordt met dit nieuwbouwplan een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid ter plaatse.
- Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wet en jurisprudentie eisen dat bij een bestemmingsplan sprake moet zijn van 'goede ruimtelijke ordening'. De zorgvuldig op elkaar afgestemde verbeelding, planregels en toelichting alsmede de onderzoeksbijlagen bij het bestemmingsplan geven hier blijk van.
- In het kader van het verhaal van kosten heeft de gemeente met de exploitant een exploitatieovereenkomst en planschadevergoedingsovereenkomst afgesloten.
- Er is sprake van een goede participatie.

Duurzaamheid

Bij de realisatie van het bouwplan aan de Willem Kloosstraat 62– 64 te Hazerswoude–Rijndijk wordt op drie manieren rekening gehouden met duurzaamheid:

- a. het appartementencomplex wordt voorzien van zonnepanelen;
- b. tevens worden in het appartement individuele gesloten warmtepompen toegepast;
- c. de appartementen worden gasloos gebouwd.

Dat betekent dat met dit nieuwbouwplan aangesloten wordt bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Het beoogde plan heeft geen negatieve gevolgen voor een duurzaam Alphen aan den Rijn.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 oktober tot en met 14 november 2018 (gedurende een periode van zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties / grondexploitatie

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4', onderscheidenlijk 5', niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c, of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld, dat de (plan)kosten voor diens rekening zijn. Als ook de vergoeding van eventuele planschadekosten. Een exploitatieplan hoeft dus niet te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. Het project is financieel uitvoerbaar.

Realisatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage liggen. In deze periode kan dan alleen beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door degenen die redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, een lokaal huis-aan-huisblad en langs elektronische weg op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n)

- bestemmingsplan 'Willem Kloosstraat 62-64, Hazerswoude-Rijndijk', met GML-bestand NL.IMRO.0484.HRwkloosstraat6264-VA01
- met onderliggende documenten

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. ing. P.D. Wekx MBA

mr. drs. J.W.E. Spies

Jaargang	:	2019
Zaaknummer	:	211469
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan 'Willem Kloosstraat 62-64, Hazerswoude Rijndijk'

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 november 2018

besluit:

- 1 het bestemmingsplan met plannaam 'Willem Kloosstraat 62-64, Hazerswoude-Rijndijk', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0484.HRwkloosstr6264-VA01, met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hierboven onder punt 4. aangegeven aanpassingen;
- 2 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- bestemmingsplan 'Willem Kloosstraat 62-64, Hazerswoude-Rijndijk, met GML-bestand NL.IMRO.0484.HRwkloosstr6264-VA0, met onderliggende documenten

Vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2019.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies

