

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2023
Zaaknummer	:	2923853
Datum	:	14 februari 2023
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Ridderbuurt 83-83A, Alphen aan den Rijn

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Ridderbuurt 83-83A, Alphen aan den Rijn' met identificatiecode NL.IMRO.0484.Aridderbuurt8383a-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
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

Van 16 juni tot en met 28 juli 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Ridderbuurt 83-83A, Alphen aan den Rijn' ter inzage gelegen. Het plan voorziet in de herbouw van een voormalige agrarische bedrijfswoning op de locatie Ridderbuurt 83 en het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning op nummer 83a naar een plattelandswoning. In de huidige situatie bevindt de voormalige bedrijfswoning op nummer 83 zich in ruïneuze staat.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord' omdat op grond van het vigerende agrarische bestemming slechts 1 (voormalige) bedrijfswoning toegestaan is binnen het bouwvlak. Deze bedrijfswoning bevindt zich al op nummer 83a. De herbouw van de voormalige bedrijfswoning op nummer 83 is dus strijdig met het bestemmingsplan. Daarnaast is het niet toegestaan voor derden (personen zonder functionele binding met het bedrijf) om een bedrijfswoning te bewonen. Daarom wordt met het bestemmingsplan 'Ridderbuurt 83 en 83a, Alphen aan den Rijn' de bestaande bedrijfswoning op nummer 83a omgezet naar plattelandswoning. Zodoende kunnen de familieleden van initiatiefnemer (die niet meer werkzaam zijn binnen het bedrijf) op de locatie blijven wonen.

Voor de ruïne op het adres Ridderbuurt 83 geldt dat dit bouwwerk op grond van het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie als Cultuurhistorisch waardevol bouwwerk is aangeduid. Daarnaast ligt de locatie in een cultuurhistorisch waardevol bebouwingsensemble.

Op grond van het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie dient de sloop en herbouw van de boerderij gepaard te gaan met behoud van de bestaande cultuurhistorische elementen van het bouwwerk en dient de nieuwe woning in het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsensemble te passen. In het ontwerp van de te herbouwen agrarische bedrijfswoning is hier zo goed als mogelijk rekening mee gehouden. De cultuurhistorische bestemmingen uit het parapluplan zijn overgenomen in het bestemmingsplan 'Ridderbuurt 83 en 83A, Alphen aan den Rijn'. Hierdoor wordt geborgd dat het herbouwen van de woning gepaard gaat met behoud van de cultuurhistorische elementen. Dit wordt getoetst bij de aanvraag voor de bouwvergunning.

De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Ridderbuurt 83– 83a, Alphen aan den Rijn' voorzien in een juridische planologische regeling om de herbouw van de voormalige bedrijfswoning mogelijk te maken en de bestaande bedrijfswoning op nummer 83a om te zetten naar plattelandswoning. In de toelichting (inclusief bijlagen) van het bestemmingsplan wordt beargumenteerd dat het plan niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan 'Ridderbuurt 83– 83a, Alphen aan den Rijn' vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhalen van de plankosten anderszins verzekerd is middels een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Er is een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend voor de herbouw van een voormalige en in ruïneuze staat verkerende bedrijfswoning op het adres Ridderbuurt 83 en het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning op nummer 83a naar plattelandswoning. In december 2021 is een anterieure overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer waarmee het kostenverhaal verzekerd is en de gemeente de inspanningsverplichting heeft om de besluitvorming zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen. Om het plan mogelijk te maken is de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ridderbuurt 83– 83a, Alphen aan den Rijn' noodzakelijk. Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 16 juni 2022 tot en met 28 juni 2022. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd door medewerking te verlenen aan het plan. In de huidige situatie bevindt zich hier een in ruïneuze staat verkerende voormalige agrarische bedrijfswoning. Het plan voorziet in de herbouw van de woning waarbij de oorspronkelijke cultuurhistorische elementen zo goed als mogelijk worden teruggebouwd. Hierdoor wordt er een kwaliteitsslag gemaakt.

Kader

Bestemmingsplannen

Buitengebied Alphen Noord

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen Noord' van toepassing. De betreffende percelen in het plangebied hebben de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden- landschap 1', waar o.a. weidebouw, akkerbouw en melkveehouderijen zijn toegestaan. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat- waterkering'. De te herbouwen bedrijfswoning ligt in deze beschermingszone. Deze dubbelbestemming beschermt de belangen van de waterkering.

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan omdat binnen de bestemming 'waarden- landschap 1' slechts 1 (oorspronkelijke) bedrijfswoning toegestaan is. Deze bedrijfswoning bevindt zich al op nummer 83a. Daarnaast is een planologische procedure nodig om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning.

Parapluplan Parkeren

Om een gemeente dekkende regeling te hebben voor parkeren is een paraplubestemmingsplan "Parkeren" vastgesteld door de gemeenteraad die verwijst naar de beleidsregels voor het stellen van parkeernormen. Hiermee wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen vastgesteld. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte van het plan te voorzien. Het plan voldoet aan het bestemmingsplan "Parkeren".

Parapluplan Archeologie

Het paraplubestemmingsplan Archeologie behartigt de archeologische belangen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor de betreffende planlocatie geldt de dubbelbestemming Archeologie-3. Hierin is geborgd dat bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder maaiveld en werkzaamheden die een groter oppervlak dan 100 m² beslaan een omgevingsvergunning vereist is waarvoor tevens een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij de aanvraag voor de bouwvergunning wordt in overleg met de regionale archeoloog bepaald of een archeologisch onderzoek nodig is.

Parapluplan Cultuurhistorie

Ter plaatse vigeert het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie. Dit bestemmingsplan waarborgt de bescherming van cultuurhistorische bouwwerken, ensembles en landschapselementen. De bestaande ruïne op nummer 83a is met de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie- bouwwerken' aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol bouwwerk. De herbouw van de boerderij dient op grond van deze dubbelbestemming gepaard te gaan met behoud van cultuurhistorische elementen. In voorliggende situatie zijn de cultuurhistorische elementen grotendeels verloren gegaan. Het voorliggende plan voorziet juist in het herstellen van deze oorspronkelijke cultuurhistorische elementen. Daarnaast is het directe gebied rondom het bebouwingslint van de ridderbuurt aangemerkt als zone met cultuurhistorisch waardevolle ensembles van bouwwerken en objecten. Door de agrarische boerderij zoveel als mogelijk in oorspronkelijke staat te herbouwen wordt het bebouwingsensemble versterkt. Ter plaatse bevindt zich nu een ruïne met weinig ruimtelijke kwaliteit. Het plan voorziet in de herbouw van een van de boerderij waarvan de oorspronkelijke karakteristieke elementen worden teruggebracht. Vanwege het feit dat deze oorspronkelijke cultuurhistorische elementen worden teruggebracht bij de herbouw van de boerderij is het plan in lijn met het

paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie. Dit wordt geborgd doordat de cultuurhistorische bestemmingen uit het parapluplan worden overgenomen in het bestemmingsplan Ridderbuurt 83 en 83A, Alphen aan den Rijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet er daarom worden getoetst aan de regels die betrekking hebben op de cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Hierdoor wordt geborgd dat de herbouw met inachtneming van de cultuurhistorische belangen plaatsvindt.

Overig kader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn;
- Kwaliteitsgids Polder Vierambacht.

Argumenten

Goede ruimtelijke ordening

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Ridderbuurt 83– 83a, Alphen aan den Rijn' wordt gemotiveerd aangegeven welk beleidskaders van toepassing zijn en hoe het plan hieraan voldoet. Daarnaast wordt ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid en hiervoor zijn diverse milieuonderzoeken uitgevoerd. Los van enkele aandachtspunten in een later stadium, kan er worden geconcludeerd dat het plan milieutechnisch en planologisch inpasbaar is. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond door het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Cultuurhistorie

Op grond van het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie dient er voor de te herbouwen agrarische bedrijfswoning rekening te worden gehouden met de oorspronkelijke cultuurhistorische elementen van de woning en de omgeving. De ruïne is aangemerkt als cultuurhistorisch bouwwerk. Een herbouw van de woning moet daarom gepaard gaan met behoud van de bestaande cultuurhistorische elementen. Hierbij moet o.a. worden gemotiveerd dat er voldaan wordt aan het zoveel mogelijk behouden van de volgende elementen:

1. het karakteristieke bouwtype;
2. de bouwstijl, verschijningsvorm, gevelindeling of typerende architectuur van het bouwwerk;
3. de externe hoofdvorm en massa-opbouw van het bouwwerk;
4. de bijdrage van het bouwwerk aan het omringende cultuurlandschap;
5. de aanwezigheid van authentieke constructies, technieken, details, materialen of kleuren van het bouwwerk;
6. de herkenbaarheid van de oorspronkelijke functionaliteit;
7. de beeldbepalende of beeld ondersteunende waarde;
8. de directe omgeving van het bouwwerk;

9. de bijdrage van het bouwwerk aan de ensemblewaarde

In hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven dat de vervallen boerderij zoveel als mogelijk zal worden herbouwd met inachtneming van bovenstaande cultuurhistorische elementen die in de huidige staat verloren zijn gegaan. In hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan is hier tekstueel uitleg bijgegeven en tevens is er in de vorm van een landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan beeldmateriaal in het bestemmingsplan opgenomen ter versterking. De bovenstaande eisen zijn eveneens opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en bij de aanvraag van de bouwvergunning zal hier concreet op worden getoetst.

Daarnaast is het plangebied aangemerkt als een gebied (de Ridderbuurt) met cultuurhistorisch waardevolle ensembles. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het plan bijdraagt aan het versterken van het bebouwingsensemble. Ook is in de regels van het bestemmingsplan gewaarborgd dat bij de aanvraag van de bouwvergunning aan de concrete toetsingsvoorwaarden van de dubbelbestemming 'Waarde- cultuurhistorie- ensembles' wordt getoetst.

Archeologie

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure is op voorhand niet met zekerheid te zeggen dat de desbetreffende bodemingrepen enkel ter plaatse van de contouren van de voormalige bedrijfswoning of de direct daaraan grenzende gronden plaatsvinden en niet dieper rijken dan de bodemingrepen die plaats hebben gevonden in het verleden om deze boerderij te kunnen realiseren. Om die reden blijft de dubbelbestemming ter plaatse van het plangebied gehandhaafd, zodat de regionale archeoloog bij een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit 'bouwen' kan beoordelen of voor de benodigde bodemingreep een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Bodem

Uit historisch bodemonderzoek blijkt op basis van de bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer dat de locatie als verdacht dient te worden beschouwd op het diffuus voorkomen van verhoogde gehalten voor lood en PAK in de bodem. In verband met de voorgenomen herontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Tevens dient een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd te worden. In verband met de voorgenomen sloop wordt geadviseerd de benodigde (bodem)onderzoeken uit te voeren na sloop, bij de omgevingsvergunningaanvraag.

Water

Omdat er werkzaamheden worden uitgevoerd binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat- waterkering' dient er een vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Om hiervoor in aanmerking te komen dient initiatiefnemer i.i.g. een dwarsdoorsnede te laten maken van de woningen t.o.v. N.A.P. en aan te leveren bij de vergunningaanvraag. De Omgevingsvergunning voor het bouwen binnen de beschermingszone van de waterkering is inmiddels verleend.

Duurzaamheid

Voor de realisatie van de nieuwe woning is naast de bestemmingsplanherziening ook een (bouw)vergunning nodig. De toetsing aan de duurzaamheidsaspecten vindt in het kader van de aanvraag voor de bouwvergunning plaats. De woningen moeten namelijk minimaal voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Dat betekent o.a. dat de woning BENG (bijna energie neutraal gebouw) moeten worden gerealiseerd.

Participatie

Met initiatiefnemer wordt afgesproken om omwonden te informeren over de plannen en de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het plan is daarnaast in het kader van het wettelijke verplicht vooroverleg, op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro), toegestuurd aan de vaste overlegpartners. Naar aanleiding hiervan zijn er positieve inhoudelijke reacties ontvangen die inmiddels zijn verwerkt in het plan. Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt dat een deel van de te herbouwen woning binnen het beschermingsprofiel van de waterkering is gepositioneerd. Initiatiefnemer dient daarom een watervergunning aan te vragen waarbij uit dwarsdoorsnedes van de nieuw te bouwen woning moet blijken of de herbouw een negatieve werking kan hebben op de waterkering. Initiatiefnemer is in goed overleg met het Hoogheemraadschap om de benodigde watervergunning te verkrijgen. Inmiddels is de watervergunning verkregen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Via de gemeentelijke website, het gemeenteblad, week in beeld en de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl wordt een ieder op de hoogte gesteld van de stand van zaken in de bestemmingsplanprocedure.

Financiële consequenties

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet bij vaststelling van een bestemmingsplan het verhaal van plankosten zeker zijn gesteld. Dit kan door een exploitatieplan vast te stellen of door het kostenverhaal 'anderszins' te verzekeren.

Voor het onderhavige initiatief is een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarmee het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is en de financiële haalbaarheid is aangetoond. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. Daarnaast is onder meer vastgelegd dat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer komen. Tevens zijn afspraken gemaakt over het eventuele verhalen van planschadetekosten op de initiatiefnemer.

Realisatie

Na vaststelling van bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Vervolgens gaat de beroepstermijn van zes weken lopen en hebben belanghebbenden de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking. Op dat moment kan de bouwvergunning worden aangevraagd. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep of voorlopige voorziening is ingesteld, is het plan na afloop van de beroepstermijn niet alleen in werking getreden, maar ook onherroepelijk.

Bijlage(n)

- Toelichting Bestemmingsplan Ridderbuurt 83 en 83a, Alphen aan den Rijn
- Regels Bestemmingsplan Ridderbuurt 83 en 83a, Alphen aan den Rijn
- Verbeelding Bestemmingsplan Ridderbuurt 83 en 83a, Alphen aan den Rijn.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 2923853
Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Ridderbuurt 83-83a, Alphen aan den Rijn'

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 februari 2023,

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Ridderbuurt 83- 83A, Alphen aan den Rijn' met identificatiecode NL.IMRO.0484.Aridderbuurt8383a-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
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.

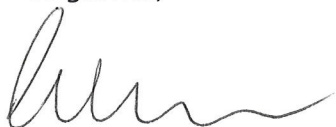
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Toelichting Bestemmingsplan Ridderbuurt 83 en 83a, Alphen aan den Rijn
- Regels Bestemmingsplan Ridderbuurt 83 en 83a, Alphen aan den Rijn
- Verbeelding Bestemmingsplan Ridderbuurt 83 en 83a, Alphen aan den Rijn

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 maart 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies