

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 3000260
Datum	: 21 februari 2023
Onderwerp	: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Steekteroever

Voorstel:

1. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen van het bestemmingsplan Steekteroever' (bijlage I) vast te stellen;
2. Het gewijzigde bestemmingsplan Steekteroever met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Asteekteroever.VA01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Publiekssamenvatting

De voormalige bedrijfslocatie aan de Steekterweg 208-210 te Alphen aan den Rijn wordt herontwikkeld tot woningbouw. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 25 rijwoningen, verdeeld over 4 woonblokken met de bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. Om dit mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De raad wordt gevraagd het gewijzigde bestemmingsplan Steekteroever vast te stellen.

Inleiding

De locatie Steekterweg 208-210 is in het verleden als scheepswerf in gebruik geweest. Na de sluiting van de werf is deze overgenomen en heeft zich er een oliehandel op de locatie gevestigd met de daarbij behorende olieafscheiders, dieselpomp en bovengrondse brandstoftanks. In 2004 is de vergunning voor de handel in aardolieproducten vernieuwd voor de nieuwe eigenaar: DGV bv. De activiteiten van DGV bv zijn in 2013 beëindigd. Het voornemen bestaat om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Concreet gaat het om de bouw van 25 rijwoningen met tuinen. Verder worden in het plangebied parkeerplaatsen, een speelveld, groen- en parkeervoorzieningen ingericht en een ontsluitingswegen aangelegd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van de beoogde herontwikkeling van het perceel Steekterweg 208-210 te Alphen aan den Rijn.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Limes
- Bestemmingsplan Steekterpoort I
- Parapluplan Archeologie
- Parapluplan Cultuurhistorie
- Parapluplan Parkeren
- Omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland

Argumenten

Met de ontwikkeling worden in onbruik geraakte gebouwen gesloopt en een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave. In de architectuur van bebouwing wordt een referentie gemaakt naar het (industriële) verleden van de locatie. In de afwisseling tussen langs- en dwarskappen (ten opzichte van de Oude Rijn) is de kaprichting haaks op de Oude Rijn dominant. De architectuur en organisatie van de woningen aan het plantsoen zijn nadrukkelijk afgestemd op het bijzondere karakter van de openbare ruimte.

Twee van de vier woonblokken zijn georiënteerd op de Steekterweg, in lijn met de woningen van het bestaande bebouwingslint langs de Gouwestraat, direct ten westen van de locatie. De andere twee blokken zijn gericht op een de openbare groenvoorziening, in vorm van een grasveld/parkplein met verblijfsruimtes voor bewoners en bezoekers. Deze openbare ruimte wordt ingericht met groen en zitmogelijkheden zodat er een ontmoetingsplek voor bewoners ontstaat met vrij uitzicht op de Oude Rijn. Dit grasveld/parkplein staat in verbinding met de ontsluitingsweg die over de gehele lengte van het plangebied wordt aangelegd, parallel aan de Steekterweg. Langs deze ontsluitingsweg komen voldoende haakse parkeerplaatsen om binnen het plangebied te voldoen aan de parkeernorm. Vanaf de Steekterweg is er door de onderbreking van het bebouwingslint een zichtlijn op de rivier.

Duurzaamheid

De huidige bebouwing betreffen verouderde en vervallen bedrijfsopstallen die niet meer aan de huidige duurzaamheidseisen voldoen. De opstallen worden vervangen door nieuwe duurzame woningen. De woningen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik, én worden geïsoleerd conform de huidige bouweisen en gasloos gebouwd. Concreet betekent dit voor het thema duurzaamheid het volgende:

- De bouwwerken voldoen aan de norm Bijna Energieneutraal Gebouwd (BENG);
- Voor bouwmaterialen is de Milieu Prestatie van de Gebouwen (MPG) maximaal 0,8. Dit borgt circulair en milieubewust bouwen.
- De woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt hebben allemaal een A+++ label en het aandeel hernieuwbare energie is voor deze woningen circa 60%.
- Bij de sloop van de bestaande opstallen wordt waar mogelijk materiaal hergebruikt. Dit is volledig circulair.
- De bodemgesteldheid (zandige oeverwal) laat op deze locatie infiltratie van hemelwater toe.

- Daarnaast wordt hemelwater geïnfiltreerd in de groenvoorzieningen in het plangebied. Door toepassing van waterdoorlatende stenen wordt hemelwater eveneens in de bodem geïnfiltreerd.
- De wens bestaat om de parkeerplaatsen uit te voeren met grasbetontegels. Zo ontstaat een maximale open structuur voor waterdoorlatendheid in combinatie met vergroening van de parkeerplaatsen.
- Ten aanzien van hittestress worden in het groene gebied tussen de hofwoningen enkele groenstructuren geplaatst die zorgen voor schaduw bij hete (zomer) dagen.
- In de bestaande situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard. Met de aanplant van nieuw groen wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit in het plangebied. Er is sprake van een forse verbetering.

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro aan verschillende instanties toegezonden reactie. Gemaakte opmerkingen zijn verwerkt. Op 8 november 2021 is een informatieavond gehouden voor omwonenden. Verder is op 2 december 2021 met een afvaardiging van buurtvereniging 'Onder de Hefbrug' gesproken over de plannen. Op 6 december 2021 zijn de plannen besproken met de directe burens van Gouwestraat ■■■. Het ontwerpplan heeft eind 2022 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor een ieder om mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen in te dienen. Hierop is alleen een zienswijzen van de provincie ontvangen. Deze heeft betrekking op het percentage sociale huurwoningen in het plangebied en de aanduiding Vrijwaringszone–vaarweg. Deze aanduiding moet ruimer worden opgenomen op de verbeelding.

De zienswijze is met de provincie besproken. Aangegeven is dat eerder met de provincie is besproken dat het ontbreken van sociale huur in dit plan niet bezwaarlijk is, zolang het volledige gemeentelijk woningbouwprogramma maar voldoet aan 25% sociale huur. Nu dat het geval is, kan de provincie instemmen met het plan. Daarnaast is verbeelding aangepast conform de wens van de provincie. De provincie is akkoord met de verwerking van de zienswijze.

Financiële consequenties

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet bij vaststelling van een bestemmingsplan het verhaal van plankosten zeker zijn gesteld. Hierdoor kan afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan. Voor het onderhavige initiatief is een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. 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 zijn.

Locatiegegevens

Het plangebied betreft Steekterweg 208–210 te Alphen aan den Rijn

Realisatie (planning)

Het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

Bijlage(n):

1. Nota van zienswijzen
2. Bestemmingsplan Steekteroever

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2023
Zaaknummer : 3000260
Onderwerp : Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Steekteroever

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2023,

besluit:

1. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen van het bestemmingsplan Steekteroever' (bijlage I) vast te stellen;
2. Het gewijzigde bestemmingsplan Steekteroever met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Asteekteroever.VA01 te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

1. Nota van zienswijzen
2. Bestemmingsplan Steekteroever

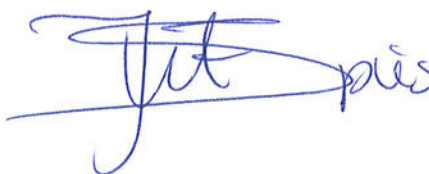
Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 maart 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies