

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	395181
Datum	:	21 september 2021
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Westvaartpark-Eco, Hazerswoude-Rijndijk

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan Westvaartpark – Eco, Hazerswoude-Rijndijk, met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartparkeco-VA01, digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de in het voorstel weergegeven aanpassingen op de toelichting van het plan;
2. De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Westvaartpark – Eco, Hazerswoude-Rijndijk gewijzigd 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 zijn verzekerd.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Van 24 juni tot en met 4 augustus 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan Westvaartpark – Eco, Hazerswoude-Rijndijk voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan voorziet het realiseren van 53 woningen op een locatie die ligt nabij de Rijndijk en de Gemeneweg in HazerswoudeRijndijk.

Tijdens de inzageperiode zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingekomen. Er zijn wel enkele ambtshalve aanpassingen op de toelichting van het plan. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Inleiding/aanleiding

Er is een initiatief ingediend voor het realiseren van 53 woningen op een locatie die ligt nabij de Rijndijk en de Gemeneweg in Hazerswoude-Rijndijk..

Burgemeester en wethouders hebben op 20 april 2021 (zaaknr. 296198) met dit initiatief ingestemd en besloten om met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst daarvoor aan te gaan.

Om het initiatief mogelijk te maken is een herziening van de ter plaatse geldende planologische regime nodig.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van 53 woningen op een locatie, gesitueerd nabij Rijndijk en de Gemeneweg te Hazerswoude-Rijndijk.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Bestemmingsplan Westvaartpark (incl. herstelbesluit)

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Herziening bestemmingsplan i.p.v. wijzigingsplan

Voor het plangebied, gelegen nabij de Rijndijk en de Gemeneweg, is in het voornoemde bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid mogen de betrokken gronden worden uitgewerkt naar de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 22.1 van dit bestemmingsplan. In deze regeling is onder meer vastgelegd dat binnen het plangebied niet meer dan 44 woningen mogen worden gerealiseerd.

Het initiatief ziet op 53 woningen, 9 woningen meer dan is toegestaan op basis van de wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld, welke voldoet aan een goede ruimtelijke ordening; de herontwikkeling is in lijn met de geldende gebiedsvisies en er is geen sprake van onevenredige milieu- of andere beletselen. De ontwikkeling ziet op de realisatie van 12 woningen in de sociale sector.

Een exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan is bijgevoegd. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Hogere waarden Wet geluidhinder

In het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat een deel van de nieuwe woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor het wegverkeerslawaai (N209) kan worden voldaan. Voor deze woningen dient een Hogere waarde te worden vastgesteld. De ODMH is gemandateerd om Hogere waarden voor te bereiden en vast te stellen.

Milieueffectrapportage

Om te kunnen beoordelen of de beoogde herontwikkeling leidt tot grote nadelige gevolgen voor het milieu is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op grond van deze beoordeling is geconcludeerd dat voor deze geen verplichting bestaat om een milieueffectrapportage op te stellen.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer heeft voor de koopwoningen in het plangebied een hoge energieambitie geformuleerd. Het energieconcept is Nul-Op-De-Meter, zodat de toekomstige bewoners (binnen wettelijke kaders) geen maandelijkse energielasten zullen betalen. Om die ambitie te behalen is er voor gekozen om de woningen te ontwerpen op basis van een gemiddelde Rcwaarde van 5,5, dubbel glas, zeer goede kierdichting ($Q_{v10}=0,30$), elektrische (luchtwater)warmtepomp, WTW-ventilatie en circa 16–20 zonnepanelen. Dit resulteert in een EPC waarde van circa $EPC = -0,4$.

Het voorgestane bouwsysteem is een droogstapelbouwsysteem bestaande uit geprefabriceerde dragende wanden van beton, kanaalplaatvloeren, prefab houten binnenwanden en houten dakelementen. Hout elementen worden grotendeels vervaardigd uit FCS gekeurd uit (mix 70%). De huurwoningen worden gerealiseerd in een nader te bepalen energieconcept dat is gebaseerd op de Trias Energetica. Dit betekent dat de bouwkundige schilisolatie is geoptimaliseerd om warmteverlies/ instraling te voorkomen. Daarnaast is gekozen voor een zeer energiezuinige installatie gekozen, zodat er minimale zonnepanelen hoeven worden ingezet om energiestromen te compenseren c.q. reduceren.

Participatie

Van 24 juni tot en met 4 augustus 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan Westvaartpark – Eco, Hazerswoude-Rijndijk voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens de inzageperiode zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingekomen. In verband met het door de veiligheidsregio Hollands Midden uitgebrachte advies zijn wel enkele (ambtshalve) aanpassingen op de toelichting van het plan aangebracht. Deze aanpassingen hebben betrekking paragraaf 4.6 Externe Veiligheid (calamiteitenroute) en paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Financiële consequenties

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet bij vaststelling van een bestemmingsplan verhaal van plankosten zeker zijn gesteld. Hierdoor kan afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan.

Voor het onderhavige initiatief is op 18 mei 2021 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 initiatiefnemers zijn.

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit plan zes weken ter inzage gelegd.

Tegen het bestemmingsplan Westvaartpark-Eco kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In beginsel treedt het plan inwerking na afloop van de beroepstermijn.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan Westvaartpark-Eco

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Westvaartpark-Eco

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit Gemeenteraad

Jaargang : 2021
Zaaknummer : 395181

Onderwerp : Bestemmingsplan Westvaartpark-Eco, Hazerswoude-Rijndijk

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 september 2021,

besluit:

1. Het bestemmingsplan Westvaartpark – Eco, Hazerswoude-Rijndijk, met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRwestvaartparkeco-VA01, digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de in het voorstel weergegeven aanpassingen op de toelichting van het plan;
2. De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Westvaartpark – Eco, Hazerswoude-Rijndijk gewijzigd 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 zijn verzekerd.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Westvaartpark-Eco.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 oktober 2021.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies