
Jaargang	:	2019
Zaaknummer	:	215439
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Steekterweg 40, Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 december 2018,

besluit:

- 1 het bestemmingsplan 'Steekterweg 40, Alphen aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.Asteekterweg40-VA01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 2 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan 'Steekterweg 40, Alphen aan den Rijn' vast te stellen;
- 3 geen milieueffectrapport te maken omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
- 4 geen exploitatieplan, zoals bedoeld in de Wro, vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie door de exploitatieovereenkomst anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- bestemmingsplan Steekterweg 40, Alphen aan den Rijn.
- Nota van zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan Steekterweg 40, Alphen aan den Rijn.

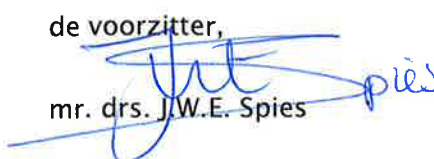
Vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2019.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,


drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,


mr. drs. J.W.E. Spies

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2018
Zaaknummer	:	215439
Datum	:	11 december 2018
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Steekterweg 40, Alphen aan den Rijn

Voorstel:

1. het bestemmingsplan 'Steekterweg 40, Alphen aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.Asteekterweg40-VA01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
2. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan 'Steekterweg 40, Alphen aan den Rijn' vast te stellen;
3. geen milieueffectrapport te maken omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
4. geen exploitatieplan, zoals bedoeld in de Wro, vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie door de exploitatieovereenkomst anderszins verzekerd zijn.

Publiekssamenvatting

Op het plangebied aan de Steekterweg 40 in Alphen aan den Rijn is een ontwikkelaar voornemens 5 vrijstaande woningen te realiseren op een voormalige bedrijfslocatie. Om dit mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 augustus t/m 26 september 2018 ter visie gelegen. Gedurende die periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is verwoord in de Nota van zienswijze en wijzigingen. Het college biedt het bestemmingsplan nu aan voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Inleiding

Het plangebied betreft de locatie Steekterweg 40, en beslaat een groot gedeelte van het perceel wat kadastraal bekend is onder gemeente Alphen aan de Rijn, Sectie G nr. 697. Tevens maken de kadastrale nummers 964 en 370 deel uit van het plangebied. De Oude Rijn is direct ten noorden van het plangebied gelegen. Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Limes'. Dit bestemmingsplan is op 27 september 2012 vastgesteld. De gronden in het plangebied hadden in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', maar door een reactieve aanwijzing van de provincie Zuid-Holland is dit gedeelte niet van kracht. Om de gewenste woningbouw mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorafgaand aan de vaststelling heeft tervisielegging van het plan plaatsgevonden. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ongegrond. Zie de Nota van zienswijze en wijzigingen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van 5 woningen op de planlocatie. Kwaliteitsverbetering ter plaatse van een bedrijfslocatie. Saneren van verontreiniging.

Kader

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

- Het bestemmingsplan Limes is op 27 september 2012 door uw raad vastgesteld. Het plangebied had in dat bestemmingsplan al een bestemming die voorzag in de huidige ontwikkeling van bedrijf naar wonen. Door een reactieve aanwijzing van de provincie Zuid-Holland is dit gedeelte echter niet van kracht. Er is vooroverleg geweest met de provincie. De provincie heeft daarna geen zienswijze ingediend tegen het nieuwe bestemmingsplan en kan daarom ook geen reactieve aanwijzing meer geven.
- Het plangebied betreft de voormalige locatie van het metaalverwerkingsbedrijf Van 't Schip dat circa 8 jaar geleden is verhuisd. Na de verplaatsing heeft het bedrijfsgebouw lange tijd leeg gestaan en is uiteindelijk gesloopt. Gelet op de toelichting van het plan kan geconcludeerd worden dat het realiseren van de woningen een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is. Ten opzichte van het bestemmingsplan Limes is het bouwvlak deels enkele meters opgeschoven richting de Steekterweg en is de aangrenzende tuinbestemming meegenomen in de woonbestemming. Onderhavig plan zorgt voor een kwaliteitsimpuls in het gebied van de Steekterweg. De woningen zijn ruimtelijk goed inpasbaar in de omgeving. Het plan is stedenbouwkundig akkoord bevonden. Het bestemmingsplan voorziet in een duidelijke woningbehoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief.
- Het plan past binnen het geldende beleid van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het plan dat het geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. De waarden en functies van de betrokken gronden worden niet belemmerd. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Het plan is getoetst aan de geldende milieueisen. Er zijn op voorhand geen belemmeringen voor het plan. Om de locatie vanuit milieu hygiënisch oogpunt geschikt te maken voor de toekomstige bestemming dient de grond gesaneerd te worden. Sanering van de grond is dus een positief (milieu-)effect van de voorgenomen ontwikkeling. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal door de ontwikkelaar nog moeten worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de relevante eisen.
- Voor het plan is door wegverkeerslawaaï als gevolg van de Steekterweg op 11 oktober 2018 een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaaï vastgesteld.
- Sinds 7 juli 2017 is de procedure van de vormvrije m.e.r.-beoordeling gewijzigd. De wijziging zit in het feit dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst voor een z.g. vorm-vrije m.e.r.-beoordeling een formele procedure en apart besluit vereist is. Dit is beoordeeld (zie de toelichting) en de conclusie is dat de voorgenomen wijziging geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft en dat er geen aanzienlijke milieueffecten ontstaan. Gelet op de omstandigheden waaronder de voorgenomen

activiteiten worden ondernomen, is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk.

- Het plan is uitvoerbaar gelet op het parkeren. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernota ofwel de gebruikelijke regeling van het Parapluplan Parkeren die is verwerkt in dit bestemmingsplan. De regeling stond abusievelijk nog niet in het ontwerpbestemmingsplan. De toevoeging maakt dat er formeel sprake is van gewijzigde vaststelling.
- Het plan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan verwoord.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 augustus t/m 26 september 2018 ter visie gelegen. Gedurende die periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is ongegrond. Zie de Nota van zienswijze en wijzigingen.

Duurzaamheid

De gemeente Alphen aan den Rijn streeft naar duurzame ontwikkelingen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij dit streven. Qua duurzaamheid moet men voldoen aan de geldende norm conform het bouwbesluit. Tijdens de verdere ontwikkeling van de woningen zal aandacht worden besteed aan de GPR. Met behulp van het door de gemeente aangeboden software instrument 'GPR-Gebouw' wordt het toekomstige energieverbruik berekend. In de aanvraag omgevingsvergunning zal de GPR score inzichtelijk worden gemaakt.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging is één zienswijze binnengekomen. Er is overleg geweest met de reclamant. De zienswijze is ongegrond. Zie de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Financiële consequenties / grondexploitatie

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het gemeentelijk kostenverhaal.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals 6 weken ter inzage gelegd. Omdat er een zienswijze is ingediend, kan de reclamant desgewenst in beroep. Verder kan er in deze beroepstermijn beroep worden aangetekend door diegenen die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Als laatste kan er als gevolg van de gewijzigde vaststelling ook tegen het gewijzigde onderdeel beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Bijlage(n)

- bestemmingsplan Steekterweg 40, Alphen aan den Rijn.
- Nota van zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan Steekterweg 40, Alphen aan den Rijn.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. ing. P.D. Wekx MBA

mr. drs. J.W.E. Spies