

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2018
Registratienummer	:	170769
Datum	:	9 januari 2018
Onderwerp	:	Vaststelling gewijzigd Bestemmingsplan Alphen Stad

Voorstel:

De raad voorstellen:

- 1 De indieners van de zienswijzen onder de nummers 1 tot en met 67 (Bijlage I) ontvankelijk te verklaren met uitzondering van nummers 46 en 67;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Alphen Stad (Bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad (Bijlage III) vast te stellen;
- 4 Met inachtneming van de beslispunten 2 en 3 het gewijzigde bestemmingsplan 'Alphen Stad', met identificatienummer NL.IMRO.0484.01alphenstad-VA01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 5 De analoge afgeleide verbeelding van het gewijzigde bestemmingsplan 'Alphen Stad' vast te stellen;
- 6 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

In het Meerjarenplan bestemmingsplannen 2015–2025 is gekozen voor een thematische aanpak van grootschalige gebieden, waarmee in de nabije toekomst de overstap naar het opstellen van een omgevingsplan wordt vereenvoudigd. Het eerste grote plangebied is het bestemmingsplan Alphen Stad. Dit bestemmingsplan heeft in juni–juli 2017 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ontvangen die aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast is er nog een groot aantal ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan wordt zodoende gewijzigd vastgesteld.

Inleiding

In het Meerjarenplan bestemmingsplannen 2015–2025 is gekozen voor een thematische aanpak van grootschalige gebieden, waarmee in de nabije toekomst de overstap naar het opstellen van een omgevingsplan wordt vereenvoudigd. Het eerste grote plangebied is het bestemmingsplan Alphen Stad. Dit bestemmingsplan heeft in juni–juli 2017 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn 67 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er nog een groot aantal ambtshalve wijzigingen. Hierop moet een standpunt worden ingenomen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan worden ca. 40 ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen en uitgebreide Wabo-procedures) vertaald naar één bestemmingsplan voor de kern Alphen aan den Rijn. Dit betekent één uniform en actueel planologisch kader. Hierbij is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande rechten. Op voorhand kan echter niet worden uitgesloten dat het plan toch omissies bevat. Indien dit het geval is, zal dit in een opvolgende herziening worden hersteld.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Coalitieakkoord 2014–2018 'Daadkracht Dichtbij';
- 'Meerjarenplan Bestemmingsplannen 2015–2025' (kenmerk 2015/9503);
- Structuurvisie 'De Stad van Morgen' (kenmerk 2013/21934);
- Startnotitie bestemmingsplan Alphen Stad (kenmerk 2016/7304);
- Consultatie raad over de uitwerking van de startnotitie bestemmingsplan Alphen Stad in het concept bestemmingsplan Alphen Stad (kenmerk 2017/2804).

Argumenten

Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 67 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn behandeld in de Nota van zienswijzen. Een groot aantal zienswijzen zag op details op perceel niveau die vanuit de inventarisatie van het plangebied niet op een juiste wijze zijn vertaald in het bestemmingsplan. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een aantal andere onderwerpen uit de zienswijzen behoeven een nadere toelichting. Hierbij gaat het:

- Zienswijze inzake het Rode Dorp
- Zienswijzen inzake Componistenbuurt
- Zienswijzen inzake Park Zegersloot
- Bestemming Maatschappelijk

Rode Dorp

Naar aanleiding van de zienswijze over het Rode Dorp en de behandeling ervan tijdens 'het gesprek met de raad' op 1 november 2017, hebben verschillende (bestuurlijke) gesprekken plaatsgevonden met Woonforte. Bijzondere aan het plan voor de reconstructie van het Rode Dorp is dat er sprake zal zijn van sloop-nieuwbouw. Dit is momenteel de enige locatie binnen het plangebied van Alphen Stad waar dit speelt. Het bestemmingsplan Alphen Stad heeft immers voornamelijk een conserverend karakter. Reden voor de sloop en nieuwbouw is dat de woningen gedateerd zijn en niet meer voldoen aan de huidige eisen van deze tijd. Tijdens de gesprekken met Woonforte is bekeken wat er planologisch nodig is om de nieuwbouw van de circa 170

huurwoningen te kunnen realiseren. Gelet op de eisen die in deze tijd gesteld worden aan woningen is sloop en nieuwbouw begrijpelijk. Hiermee rekening houdend en het gegeven dat de afwijkingen van het plan geen grote invloed hebben op de rest van de directe omgeving van de te bouwen nieuwe woningen, is in het bestemmingsplan een specifieke regeling voor deze locatie opgenomen. Hiermee wordt planologisch mogelijk gemaakt dat de gewenste uitvoer van het project doorgang kan vinden binnen de regels van het bestemmingsplan Alphen Stad.

Componistenbuurt

Zeventwintig identieke zienswijzen komen uit de Componistenbuurt en zien op de wens om in deze buurt een dakopbouw/vierde bouwlaag op de drive-in woningen mogelijk te maken. Wat betreft de gestelde behoefte kan, mede naar aanleiding van de hoorzitting op 29 november 2017, worden geconcludeerd dat de behoefte voor een vierde bouwlaag niet bij alle bewoners van de componistenwijk aanwezig is. Ook niet bij alle bewoners van de drive-in woningen.

Daarnaast geldt dat het plaatsen van een dakopbouw naast zonnepanelen kan leiden tot conflictueuze situaties in verband met mogelijk stralingsverlies. De gemeente is vanuit haar duurzaamheidsdoelstellingen juist voorstander van het plaatsen van zonnepanelen. Hiermee zou rekening kunnen worden gehouden door daken naast daken met zonnepanelen uit te sluiten van een vierde bouwlaag. Gelet op de breedte van de woningen zal het dan gaan om twee dakvlakken aan beide zijde van de woningen. Dit werkt beperkend voor de locaties waar een vierde bouwlaag nog kan worden gerealiseerd. Het gevolg hiervan is dat een versnipperd beeld ontstaat, zeker gelet op het feit dat tegenwoordig steeds meer mensen zonnepanelen plaatsen.

Dakopbouwen en mogelijk procedures hierover moeten juist niet belemmerend werken voor deze ontwikkeling. Het gevolg hiervan is dat de in de zienswijze genoemde voordelen nog maar voor een beperkte groep bewoners gelden. Dit alles heeft gemaakt dat na afweging van het belang van de indieners van de zienswijze en het algemene belang er geen bouwmogelijkheid voor een vierde bouwlaag opgenomen is in het bestemmingsplan Alphen Stad, ook niet door middel van een binnenplanse afwijking.

Park Zegersloot

Achttien soortgelijke zienswijzen zijn ontvangen op het gedeelte van het bestemmingsplan dat ziet op Park Zegersloot. Deze zijn voornamelijk gericht tegen de kwaliteitsgids die is opgesteld voor het park. Park Zegersloot is in het bestemmingsplan Alphen Stad opgenomen, omdat het Park van de stad is. Het gebied Park Zegersloot kent een enigszins bijzondere aanpak binnen het gehele plangebied, aangezien er in de afgelopen jaren in samenspraak met omwonenden en belanghebbenden al diverse documenten zijn opgesteld die de ambitie voor het Park weergeven, te weten: het stimuleren van recreatie. Deze documenten hebben de basis gevormd voor de Kwaliteitsgids die is opgesteld specifiek voor het gebied Park Zegersloot. De Kwaliteitsgids vormt tezamen met de regels van het bestemmingsplan het planologisch juridisch toetsingskader indien er ruimtelijke initiatieven spelen in het gebied. Rondom de Kwaliteitsgids heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden en belanghebbenden van het Park, verenigd in de Vereniging Vrienden Park Zegersloot (VVPZ).

De ambitie is vertaald naar het bestemmingsplan. Door middel van een binnenplanse afwijking is het onder voorwaarden namelijk mogelijk om ander(e) gebruik en/of bebouwing toe te staan, mits passend binnen de ambities van de Kwaliteitsgids. Hierbij geldt als uitgangspunt 'ja, mits'. Dit sluit aan bij de ambities van de toekomstige Omgevingswet. Hierin wordt de ruimte geboden om niet meer alles dicht te regelen, maar onder voorwaarden flexibel om te gaan met bouw- en

gebruiksregels. Deze voorwaarden kunnen worden vastgelegd in aanvullend beleid, zoals in dit geval de kwaliteitsgids. Dat hiermee op voorhand niet altijd bekend en/of duidelijk is wat de toekomstige situatie is, wat als zorg uit de zienswijzen kan worden gedestilleerd, is juist. De gemeente weet dit zelf ook niet. Het gaat om uitnodigingsplanologie waarbij initiatieven centraal staan. Dit maakt dat de zienswijzen, die overwegend bestaan uit gedetailleerde vragen, stellingen en meningen niet één op één kunnen worden beantwoord. Het eindbeeld is namelijk niet bekend. Bij een aanvraag omgevingsvergunning is het aan het bevoegd gezag om binnen de kaders en na afweging van belangen een besluit te nemen. De kwaliteitsgids is echter zeker geen vrijbrief om allerlei bebouwing en gebruik toe te staan. Te allen tijde geldt dat kwaliteiten van het gebied niet mogen worden aangetast.

Bestemming Maatschappelijk

De zienswijze inzake de kerk aan het Lauraplein (zienswijzenummer 28) heeft aanleiding gegeven om in zijn algemeenheid naar de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' te kijken. Dit heeft erin geresulteerd dat de koppeling met de bestaande bebouwing die in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen, is losgelaten. Net als in het bestemmingsplan Groot Centrum geldt dat het bouwvlak mag worden volgebouwd. Binnen het gehele plangebied is deze wijziging voor de locaties met de bestemming 'Maatschappelijk' doorgevoerd.

Ambtshalve wijzigingen

De grootte van het plangebied zorgt er voor dat het niet eenvoudig is gebleken om in één keer alle details in het plangebied op een juiste wijze op te nemen op de verbeelding en te verwerken in de planregels. Dit betekent dat in de periode tussen het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling daarvan, flink wat wijzigingen zijn doorgevoerd. Het betreft met name wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals het onjuist intekenen van bestemmingen, contouren van bebouwing, missende aanduidingen enz. Deze wijzigingen zijn noodzakelijk gebleken om bestaande rechten van belanghebbenden zo goed als mogelijk te respecteren.

Daarnaast is –vanwege het feit dat er een groot aantal ruimtelijke plannen is samengevoegd tot één bestemmingsplan – een aantal wijzigingen doorgevoerd vanwege uniformering van regels/wijze van verbeelden. Denk daarbij onder meer aan de situatie dat in veel oude bestemmingsplannen alleen een goot- danwel bouwhoogte was bepaald. Dit is in het definitieve bestemmingsplan aangepast zodat voor verreweg de meeste bebouwing zowel een goot- als een bouwhoogte is bepaald.

Verreweg de meeste wijzigingen tasten de bestaande rechten van belanghebbenden niet aan, ze zijn juist doorgevoerd om bestaande rechten beter te waarborgen in het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn bijgehouden in de Nota van wijzigingen (Bijlage III) die onderdeel uitmaakt van de besluitvormingsstukken.

Participatie

Totstandkoming ontwerpbestemmingsplan

Ter voorbereiding van het opstellen van het bestemmingsplan zijn eind 2015 een tweetal beginspraakavonden op locatie georganiseerd. Tijdens deze avonden konden bewoners, ondernemers, raadsleden en andere Alphense partijen zich laten informeren en hun mening geven over het voorgenomen nieuwe bestemmingsplan Alphen Stad. Dit is meegenomen bij het opstellen van de Startnotitie bestemmingsplan Alphen Stad die in april 2016 door de raad is vastgesteld.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een informatieavond (7 maart 2017) georganiseerd. Verder is het concept bestemmingsplan gedeeld met de raad teneinde te bespreken hoe een en ander vanuit de startnotitie is vertaald in het bestemmingsplan (raadscommissie 16 maart 2017). In deze periode heeft ook het wettelijk vooroverleg met andere overheidsinstanties plaatsgevonden. In het traject van totstandkoming van de kwaliteitsgids heeft afstemming en overleg plaatsgevonden met de Vereniging Vrienden Park Zegersloot.

Na vaststelling ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken (van 15 juni tot en met 26 juli 2017) ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Alle binnengekomen zienswijzen zijn in een Nota van zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De ingebrachte zienswijzen zijn aan de orde geweest tijdens drie verschillende hoorzittingen op locatie in november 2017 (lees: 'In gesprek met de raad'). Tijdens deze avonden konden de indieners van de zienswijze hun reactie nader toelichten en konden commissieleden vragen stellen. Op dat moment had het college nog geen standpunt ingenomen over de beantwoording van de zienswijzen. Daarnaast heeft met verschillende indieners van zienswijzen een overleg plaatsgevonden. De uitkomst daarvan is toegelicht in de Nota van Zienswijzen.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het doel van een exploitatieplan is om bijkomende kosten te verhalen op ontwikkelaars in het plangebied. Op grond van artikel 16, tweede lid Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het is vooralsnog niet noodzakelijk gebleken een exploitatieplan op te stellen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Alphen Stad is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Gelet op de grootte van het plangebied heeft de analyse niet op perceelsniveau plaatsgevonden, maar is meer gekeken naar de algemene wijze van bestemmen. Deze analyse heeft aanleiding gegeven om nog enkele zaken beter in de regels te verankeren, danwel anders te bestemmen. Indien na vaststelling van het bestemmingsplan onverhoopt blijkt dat er toch (op perceelsniveau) onevenredige planschade is ontstaan, bestaat altijd de mogelijkheid om zaken achteraf te herstellen door herziening van het bestemmingsplan, met andere woorden compensatie van planschade anders dan in geld.

Locatiegegevens

Het plangebied van het bestemmingsplan Alphen Stad ziet op de gehele kern Alphen aan den Rijn, met uitzondering van de bedrijventerreinen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Zegerbaan–Heuvelweg en de gemeentegrens met gemeente Nieuwkoop, aan de westzijde door de Heimanswetering, het Bedrijventerrein Heimanswetering, Rijnhaven–Baronie–Molenwetering, aan de oostzijde door de Westkanaalweg–Goudse Schouw en aan de zuidzijde door de N11.

Realisatie

Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter

inzage gelegd. Indien mensen het niet eens zijn met het bestemmingsplan, kunnen ze beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij geldt dat alleen beroep kan worden ingediend door degene die ook een zienswijze heeft ingediend. Tegen de eventuele wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling kunnen ook andere belanghebbenden beroep indienen. In beginsel treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn.

Bijlage(n):

- Gewijzigd Bestemmingsplan Alphen Stad;
- Bijlage 1: Overzicht indieners zienswijzen;
- Bijlage 2: Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Alphen Stad;
- Bijlage 3: Nota van wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2018
Registratienummer	:	170769
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Alphen Stad.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 januari 2018,

besluit:

- 1 de indieners van de zienswijzen onder de nummers 1 tot en met 67 (Bijlage I) ontvankelijk te verklaren met uitzondering van nummers 46 en 67;
- 2 de ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Alphen Stad (Bijlage II);
- 3 de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad (Bijlage III) vast te stellen;
- 4 de correcties zoals aangegeven op pagina 9 en 11 van de raadsinformatiebrief van 13 februari 2018 (zaaknummer 170769) te verwerken in het bestemmingsplan Alphen Stad;
- 5 met inachtneming van de beslispunten 2, 3 en 4 het gewijzigde bestemmingsplan 'Alphen Stad', met identificatienummer NL.IMRO.0484.01alphenstad-VA01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 6 de analoge afgeleide verbeelding van het gewijzigde bestemmingsplan 'Alphen Stad' vast te stellen;
- 7 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.

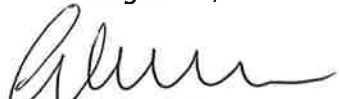
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Gewijzigd Bestemmingsplan Alphen Stad;
- Bijlage I: Overzicht indieners zienswijzen;
- Bijlage II: Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Alphen Stad;
- Bijlage III: Nota van wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad.
- Bijlage IV: Raadsinformatie bestemmingsplan Alphen Stad d.d. brief 13 februari 2018

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 februari 2018.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,


drs. J.A.M. Timmerman

de voorzitter,


mr. drs. J.W.E. Spies