

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3506588
Datum	: 19 december 2024
Onderwerp	: Adviesrecht inzake de aanvraag omgevingsvergunning Dorpsstraat 150-156 Hazerswoude- Dorp

Voorstel:

1. Het uitbrengen van een positief advies ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 28 appartementen op de locatie Dorpsstraat 150-156 in Hazerswoude- Dorp.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Op 22 oktober 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 28 appartementen op de locatie Dorpsstraat 150- 156. Het plan voorziet in 19 sociale huurappartementen, 2 middeldure huurwoningen en 7 koopwoningen. Er is met de initiatiefnemer van het plan, Habeko Wonen, een overeenkomst gesloten waarin wederzijds afspraken gemaakt zijn over de realisatie van deze 28 appartementen.

De 28 appartementen kunnen planologisch mogelijk gemaakt worden door een vergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Hiervoor is een motivering nodig waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de planlocatie. Habeko heeft een motivering aangeleverd waaruit blijkt dat het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan voldoen. Alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend moet de raad een advies uitbrengen. De raad wordt geadviseerd een positief advies uit te brengen.

Inleiding/aanleiding

Op 22 oktober 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 28 appartementen op de locatie Dorpsstraat 150-156. Het plan voorziet in 19 sociale huurappartementen, 2 middeldure huurwoningen en 7 koopwoningen. Er is met de initiatiefnemer van het plan, Habeko Wonen, een overeenkomst gesloten waarin wederzijds afspraken gemaakt zijn over de realisatie van deze 28 appartementen. Om uitvoering te kunnen geven aan deze afspraken moet er een vergunning voor een buitenplanse

omgevingsplanactiviteit (Bopa) worden verleend. De vergunning kan worden verleend als gebleken is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Alvorens de vergunning verleend kan worden moet de raad een advies uitbrengen. Op grond van artikel 16.15 (a) van de Omgevingswet wordt de gemeenteraad als adviseur aangewezen als het gaat om een omgevingsvergunning voor in een door de gemeenteraad aangewezen geval voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bij algemene maatregel van bestuur worden bestuursorganen of andere instanties aangewezen die, in daarbij aangewezen gevallen, in de gelegenheid worden gesteld om aan het bevoegd gezag of een ander bestuursorgaan advies uit te brengen over een aanvraag om een besluit op grond van deze wet. Er is in voorliggende kwestie sprake van een aangewezen geval. De raad dient zodoende over de aanvraag te adviseren omdat het plan voorkomt op de lijst van gevallen waarbij de raad gebruik wil maken van haar adviesrecht. Het gaat namelijk om een plan waarbij meer dan 25 woningen worden toegevoegd binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Er is landelijk een fors tekort aan woningen. Ook binnen de gemeente Alphen aan den Rijn is de behoefte aan extra woningen groot. Het plan speelt hier op in en levert met **19 sociale huurwoningen, 2 middeldure huurwoningen** en 7 koopwoningen een bijdrage aan het verminderen van het woningtekort. Het plan voldoet qua segmentering aan het woonbeleid zoals vastgesteld in de woonvisie van Alphen aan den Rijn en kan rekenen op positieve adviezen van de inhoudelijk adviseurs.

Het plan bestaat uit een appartementencomplex met 28 gelijkvloerse woningen en richt zich op senioren en andere doelgroepen met een zorgvraag. Daarbij maakt de geclusterde woonvorm het mogelijk zorgfaciliteiten toegankelijk te maken. Gelet op de vergrijzing van Hazerswoude-Dorp sluit het plan aan op de behoefte en wordt hiermee tevens de doorstroming op de woningmarkt bevorderd.

Daarnaast zorgt het plan voor een verduurzaming van de gebouwde omgeving. Verouderde bebouwing wordt gesloopt en de nieuwe appartementen gaan voldoen aan de huidige wettelijke duurzaamheidseisen. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en installaties.

Kader

- Omgevingswet o.a. artikelen 16.15a onder b en artikel 16.55 lid 7 Ow;
- Raadsbesluit d.d. 21 september 2023; Vaststellen lijst met activiteiten ten behoeve van bindend advies (zaaknummer 3000152);
- Het (tijdelijke) omgevingsplan
- De gesloten anterieure exploitatieovereenkomst

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Beoordeling aanvraag

Ter plaatse van de planlocatie geldt binnen het tijdelijk deel van het Omgevingsplan o.a. de 'Beheersverordening Hazerswoude- Dorp 2017'. Op grond van dit tijdelijk deel van het Omgevingsplan gelden hier de functies 'bedrijf', 'wonen' en 'gemengd'. Het plan voor de realisatie van 28 appartementen is in strijd met deze functies. Binnen de functie bedrijf mag namelijk niet gewoond worden. Binnen de functie gemengd mogen onder voorwaarden slechts 2 woningen worden gerealiseerd en de ter plaatse geldende woonfunctie bestrijkt niet het volledige plangebied van de ontwikkeling. De 28 appartementen kunnen op grond van de vigerende functies binnen het plangebied niet worden ingepast. Het plan is strijdig met de functies uit het ter plaatse geldende omgevingsplan.

Daarnaast bestaat het tijdelijke omgevingsplan uit een aantal parapluplanbestemmingsplannen te weten:

- 'Parapluplan Parkeren' (vastgesteld 21 september 2017). In dit parapluplan is geregeld dat blijvend voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Dit parapluplan borgt dat het plan voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning voorziet in voldoende parkeerplaatsen.
- 'Parapluplan Archeologie' (vastgesteld 28 maart 2019). In dit parapluplan heeft het plangebied de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor deze gronden geldt dat bij werkzaamheden dieper dan 0,3 m en met een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het onderzoek is uitgevoerd en De resultaten vormen voor het verlenen van de vergunning geen belemmering.
- 'Cultuurhistorie' (vastgesteld 27 januari 2022). In deze beheersverordening is het noordelijke deel van het onderhavige perceel aangewezen als 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. De bebouwing in het onderhavige plangebied wordt niet beschreven in de betreffende cultuurhistorische waardenkaart en beschikken niet over cultuurhistorische waarden.
- 'Molenbiotopen 2023' (vastgesteld 14 december 2023). In deze verordening zijn de gronden voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m', waarin hoogtebeperkingen zijn aangegeven voor bebouwing en beplanting. Dit vervangt de oude dubbelbestemming 'Molenbiotoop 400m' uit het bestemmingsplan 'Hazerswoude- Dorp'. Het plan is gelet op de afstand tot de molen en de bouwhoogte van het appartementencomplex niet strijdig met het parapluplan molenbiotoop.

Omdat het plan strijdig is met het omgevingsplan 'Beheersverordening Hazerswoude Dorp- 2017' kan het plan alleen worden mogelijk gemaakt door een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiervoor dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de door Habeko opgestelde ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat de aanvraag kan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er zijn wel aandachtspunten waar rekening mee gehouden dient te worden.

Woonbeleid

Het plan voldoet aan het vastgestelde woonbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn. Met het functieprogramma van **19 sociale huurwoningen, 2 middeldure huurwoningen** en 7 koopwoningen wordt een bijdrage geleverd aan het verminderen van het woningtekort en wordt doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Het plan voorziet in 28 gelijkvloerse woningen voor een specifieke doelgroep met een zorgaanvraag.

Parkeren

Om de woningen te kunnen bouwen dient er op grond van het parapluplan parkeren en de parkeernormen van de gemeente Alphen aan den Rijn te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt voorzien in minimaal 32 parkeerplaatsen. Gezorgd wordt dat er voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Actualisatie omgevingsonderzoeken

In de door Habeko opgestelde ETFAL- motivering wordt gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Opgemerkt moet worden dat de omgevingsonderzoeken die zijn uitgevoerd moeten worden geactualiseerd voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. De onderzoeken zijn uitgevoerd binnen het wettelijk kader van de oude wetgeving en niet binnen het kader van de Omgevingswet. De actualisatie van deze onderzoeken heeft geen significante invloed op het bouwplan omdat deze actualisaties niet tot significante verschillen in onderzoeksresultaten zullen leiden. Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken kan de conclusie worden getrokken dat het plan kan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Risico's

De raad dient haar advies te geven met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van de oude wetgeving. De verwachting is dat de actualisatie van de omgevingsonderzoeken niet zal leiden tot significante verschillen in de onderzoeksresultaten. De effecten op het bouwplan zullen daarom niet significant zijn. De onderzoeken dienen in ieder geval te worden geactualiseerd voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. In theorie kan dit betekenen dat de raad een positief bindend advies geeft op basis van de uitgevoerde onderzoeken, terwijl later uit de geactualiseerde onderzoeken kan blijken dat de vergunning met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet verleend kan worden op de wijze zoals de vergunning is aangevraagd. Dit kan leiden tot een weigering van de omgevingsvergunning. De raad zal daar dan over worden geïnformeerd. Er zal dan een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning gedaan moeten worden. Zoals aangegeven wordt de kans op dit scenario verwaarloosbaar geacht omdat naar verwachting de actualisatie van de omgevingsonderzoeken geen significante verschillen in onderzoeksresultaten zullen opleveren. De effecten op het bouwplan zijn dan nihil.

Duurzaamheid

Met de transformatie van de locatie worden de oudere, met gas verwarmde bedrijfsgebouwen verwijderd. Hiervoor in de plaats worden de nieuwe woningen, conform het Duurzaamheidsprogramma 2021–2030 van de gemeente Alphen aan den Rijn, gasloos en energieneutraal (ENG) gerealiseerd.

Participatie

Op grond van artikel 16.55, lid 7 Ow kan de gemeenteraad gevallen van activiteiten aanwijzen waarin participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is, kan worden ingediend. Van deze bevoegdheid heeft de raad bij besluit van 21 september 2023 gebruik gemaakt. Onder andere is participatie door initiatiefnemers verplicht gesteld voor het toevoegen van wooneenheden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Nu de voorliggende aanvraag hieronder kan worden geschaard, is participatie verplicht. Aan deze verplichting is ook voldaan. De onderbouwing, die onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning bevat een beschrijving van de participatiemomenten die hebben plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat met omwonenden, omliggende bedrijven en andere belanghebbende partijen is gesproken. Er zijn tevens participatieverslagen aangeleverd.

Financiële consequenties

Er is met Habeko Wonen een anterieure overeenkomst gesloten waarin over en weer afspraken zijn gemaakt over de realisatie van de 28 appartementen. Een deel van de afspraken gaat over het verhalen van de gemeentelijke plankosten. Het plan wordt volledig voor rekening en risico van Habeko uitgevoerd. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Het verhalen van de gemeentelijke plankosten op de initiatiefnemer is met de overeenkomst zeker gesteld.

Realisatie

Na besluitvorming kan de aanvraag omgevingsvergunning verder worden behandeld en indien deze verder voldoet aan de wettelijke eisen worden verleend. Indien geen positief advies wordt afgegeven, dient de aanvraag te worden geweigerd. Een weigering moet net als een verlening worden gemotiveerd. Dat betekent dat moet worden gemotiveerd dat geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Geadviseerd wordt echter om wel een positief advies te geven zodat de vergunning kan worden verleend als is aangetoond dat de aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- ETFAL motivering

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2024

Zaaknummer : 3506588

Datum : 19 december 2024

Onderwerp : Adviesrecht inzake de aanvraag omgevingsvergunning Dorpsstraat 150-156 Hazerswoude- Dorp

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2024

besluit:

1. Het uitbrengen van een positief advies ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 28 appartementen op de locatie Dorpsstraat 150-156 in Hazerswoude- Dorp.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- ETFAL motivering

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 januari 2025.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

{{esl:Signer2:Capture:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:SignerName:size(200,20)}} {{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}