

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3450410 Datum: 22 oktober 2024	Opsteller: S. Arfaoui
Onderwerp: Anterieure overeenkomst Steekterweg 36 Alphen aan den Rijn	
Besluit: 1. Een anterieure overeenkomst aangaan voor het bouwen van drie recreatiewoningen, een boothuis met een botenhelling en een tweetal insteekhovens op het perceel naast Steekterweg 36 te Alphen aan den Rijn. 2. De burgemeester besluit aan wethouder van As volmacht te verlenen voor de ondertekening van de overeenkomst en zo nodig tekstuele aanpassingen in de overeenkomst te laten doen.	

Publiekssamenvatting

Voor het bouwen van drie recreatiewoningen, een boothuis met een botenhelling en een tweetal insteekhovens op de percelen naast Steekterweg 36 te Alphen aan den Rijn is een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaren van de percelen. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de te voeren procedure en de te betalen exploitatiebijdrage

Inleiding

De eigenaren van de percelen naast Steekterweg 36 te Alphen aan den Rijn willen drie recreatiewoningen, een boothuis met een botenhelling en een tweetal insteekhovens realiseren. Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Limes', waarin de gronden de bestemmingen 'Groen' en 'Recreatie - Volkstuin' hebben. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de te volgen procedure en de te betalen exploitatiebijdrage.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ontwikkeling van de drie recreatiewoningen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de Steekterweg en geeft het lokale toerisme een impuls zonder de kenmerkende rust van het gebied te verstoren. De doelgroep bestaat uit volwassenen die een mooie rustige recreatie/vakantieplek in het groen aan het water zoeken. Het verhuur van de recreatiewoningen wordt beheerd door de initiatiefnemer. Op deze manier kan hij een persoonlijke invulling geven aan het verhuren en huurders met (geluid)overlast uitsluiten.

Kader

- Het bestemmingsplan 'Limes', vastgesteld door de raad op 27 september 2012.
- Artikel 6.12, lid 2 Wro
- Artikel 2.1, eerste lid, sub c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo

Argumenten

Het betreft een particuliere ontwikkeling, waarbij de gemeente, conform de wet, gehouden is om haar kosten te verhalen. De gemeente kan haar te maken kosten vooraf verhalen door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst. Belangrijke zaken die hierin in ieder geval geregeld moeten worden zijn:

- vergoeding ambtelijke kosten (buiten leges om);
- betaalmomenten en prijspeil bijdragen;
- schade als gevolg van de bouw aan omliggende infrastructuur.

Deze anterieure exploitatieovereenkomst dient te worden aangemerkt als een zogenaamde anterieure overeenkomst, waardoor kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro anderszins is verzekerd.

Duurzaamheid

Om te voldoen aan de gemeentelijke en landelijke duurzaamheidsambities zullen de nieuwe woningen voldoen aan de BENG-normen. Er wordt minimaal aangesloten op de huidige wet- en regelgeving. De recreatiewoningen worden gasloos gerealiseerd, voorzien van een goede isolatie en er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en installaties. Ook worden de recreatiewoningen en het botenhuis voorzien van zonnepanelen. Tevens wordt modulair gebouwd, als onderdeel van een circulaire economie.

Op het gebied van klimaatadaptatie zal bij de rijbaan en het parkeren gebruik gemaakt worden van half-openverharding en wordt de oppervlakte aan water enigszins uitgebreid. Verder worden – waar mogelijk – bestaande bomen gehandhaafd en verder aangevuld, wat een bijdrage levert aan het tegengaan van hittestress.

Participatie

De initiatiefnemer heeft aan 12 omwonenden een brief gestuurd naar de omwonende waarin het initiatief wordt aangekondigd en uitgelegd. Hierin wordt ook de optie gegeven om bij vragen of bezwaren tegen het plan op 1 oktober 2022 langs te komen. Dit betrof nog het initiatief met acht tiny houses. Drie omwonenden hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt en vragen gesteld en er is één schriftelijke reactie ingediend.

Hierop volgend heeft initiatiefnemer op 16 juni 2023 wederom een brief gestuurd om de omwonenden op de hoogte te houden van de beoogde ontwikkeling. In de tussentijd is de ontwikkeling enigszins veranderd, aangezien er nu drie recreatiewoningen zijn beoogd in plaats van acht tiny houses. Er is verder niet gereageerd op de brief.

Financiële consequenties

Het plan zal voor rekening en risico van initiatiefnemer worden uitgevoerd.

Voor de kosten die voor dit plan door de gemeente moeten worden gemaakt zijn in de overeenkomst verschuldigde plankosten opgenomen: € 13.350,00 (prijspeil 1 januari 2024)

Realisatie

Er is reeds een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het initiatief ingediend en de procedure voor medewerking daaraan wordt opgestart na ondertekening van de AEO. Naar verwachting zal de bouw starten in 2025.

Bijlage(n):

- AEO Steekterweg 36, Alphen aan den Rijn;
- Bijlage 02: Ruimtelijke onderbouwing.