

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2022
Zaaknummer	: 394869
Datum	: 11 oktober 2022
Onderwerp	: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Noordeinde 11 C-D, Aarlanderveen.

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 11 C-D, Aarlanderveen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen te beantwoorden op de wijze zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 11 C-D, Aarlanderveen' (bijlage II);
- 3 De 'Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Noordeinde 11 C-D, Aarlanderveen' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Noordeinde 11 C-D, Aarlanderveen met identificatienummer, NL.IMRO.0484.AVnoordeinde11cd-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.AVnoordeinde11cd-VA01 van 25 augustus 2021;
- 5 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Op de locatie aan het Noordeinde 11 C-D in Aarlanderveen staan twee bedrijfswoningen met daarachter een loods en plantenkassen. De bedrijfsloods staat dwars tussen de woningen, hier is een hoveniersbedrijf gevestigd. De kassen zijn op dit moment in gebruik als caravanstalling. De initiatiefnemer heeft het voornemen om een gedeelte van de bestaande loods en alle kassen op het achterterrein te saneren (circa 17.000 m²). Hiervoor in de plaats komen vijf nieuwbouwwoningen, twee bedrijfswoningen worden omgezet en wordt op het achtererf een natuurrucamping gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zestien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van beantwoording en een aantal zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorstel ziet er op om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen, van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021. Tijdens deze termijn zijn zestien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een beantwoording, in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II). Een aantal zienswijzen en nieuwe inzichten leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen staan genoemd in de Nota van wijzigingen (bijlage III). Er zijn een aantal identieke zienswijzen ingediend. Hiervoor is een thematische beantwoording vooropgesteld. De overige zienswijzen verschillen inhoudelijk van elkaar (zie bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de planologische basis gelegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van vijf woningen en het mogen gebruiken van het terrein als natuurcamping voor 40 kampeerplaatsen.

Kader

- Beheersverordening “Aarlanderveen”;
- Exploitatieovereenkomst d.d. 20 oktober 2020, ZGW 318692;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Actieprogramma Duurzaamheid 2017–2020;
- Besluit ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Doelgroepenverordening;
- Omgevingsbeleid Provincie Zuid-Holland;
- Wet milieubeheer;
- Brief gemeenteraad voortgang woningbouwlocaties Aarlanderveen d.d. 28 april 2020 ZWG 231557;
- Collegebesluit ontwerpbestemmingsplan en raadsinformatiebrief ZGW 376264;
- Omgevingsvisie 1.0 “Groene gemeente met lef”, vastgesteld 27 januari 2022;
- Overig gemeentelijk beleid.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. Op 8 juni 2021 heeft het college vastgesteld dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld voor dit bestemmingsplan. Dit besluit is gebaseerd op de voor dit plan opgestelde aanmeldingsnotitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Diverse reclamanten geven aan dat de ontwikkeling niet past binnen het kroonjuweel van Aarlanderveen en geen ontwikkeling is in de zin van “inpassen” van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Het gebied is aangeduid als kroonjuweel cultureel erfgoed en daarmee behoort het perceel tot beschermingscategorie I. In categorie I mag niet worden voorzien in aanpassen en transformeren tenzij het gaat om een ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of de ontwikkeling in het beleid is opgenomen. Dat is niet aan de orde. Volgens de Verordening is sprake van inpassen als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het

gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. De kwaliteitskaart bestaat uit vier lagen, laag van de ondergrond, laag van cultuur en natuurlandschappen, laag van occupatie en de laag van de beleving. In de toelichting van het bestemmingsplan en de Nota van beantwoording zienswijze (bijlage II) is uitvoerig ingegaan op de richtpunten van de kwaliteitskaart. De conclusie is dat het plan voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.

2. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de anterieure overeenkomst van 29 oktober 2020. Daarnaast worden met de anterieure overeenkomst de (financiële) risico's bij de initiatiefnemers gelegd.
3. Voorzien wordt in een stedenbouwkundig plan passend op de locatie.
4. Vanuit de milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor het plan.
5. Het bestemmingsplan gaat uit van de wens van de initiatiefnemer om ter plaatse hun bouwplan te realiseren. Gezien het voorgaande is er geen aanleiding om alternatieven te overwegen.
6. De voorgenomen ontwikkeling is haalbaar. Voor de locatie is onderzocht of de beoogde ontwikkeling planologisch haalbaar zijn. Onder andere de milieu- en verkeersaspecten zijn daarvoor onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt dat de ontwikkelingen planologisch haalbaar zijn. De resultaten van de onderzoeken zijn samengevat in de toelichting van het bestemmingsplan en er zijn extra onderbouwingen gemaakt ten aanzien van de verkeersbewegingen en geluid. Een uitgebreide beschrijving van alle onderzoeksresultaten is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.
7. Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 1.0 "Groene gemeente met Lef" vastgesteld. Onder vaststelling van de Omgevingsvisie is de structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 ingetrokken. In de Omgevingsvisie is de focus gelegd op 5 integrale opgaven c.q. ontwikkelrichtingen, te weten:
 - a. Duurzaam ondernemen;
 - b. Landschappelijke verstedelijking;
 - c. Waardevol buitengebied;
 - d. Samen sterker;
 - e. Gezonde vergroening.

Aan deze integrale opgaven zijn doelen gekoppeld, waaronder het stimuleren van nieuwe verdienmodellen in het buitengebied. Het bieden van ruimte voor verbreding op het gebied van natuurbeheer, recreatie en toerisme is daar een nadere opgave/prioritering van. De realisatie van een kleinschalige natuurcamping sluit hierop aan.

8. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was al bekend dat omwonenden aan het Noordeinde bezwaren tegen het voorgenomen bouwplan op de locatie hadden. Dit bleek onder andere uit het participatietraject. Aanvullende studies zijn uitgevoerd naar de mobiliteit en stemgeluid waaruit blijkt dat de toename door de ontwikkeling geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving zal optreden. Dat neemt niet weg dat voor de omwonenden aan het Noordeinde een verandering van hun situatie optreedt.

Duurzaamheid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt vijf vrijstaande woningen en een natuurcamping te realiseren. Het karakter van de camping is natuurlijk en groen. Daarbij hoort duurzaam materiaalgebruik en duurzaam energieverbruik. Met de afname aan bebouwing en verharding en de groene inrichting draagt bij aan het rekening houden met klimaatverandering en de klimaatadaptiviteit van de locatie. Er ontstaat meer ruimte voor infiltratie van (extreme) neerslag en de kans op wateroverlast neemt af. Tevens zal hittestress hierdoor in mindere mate ervaren worden.

Participatie

In het voortraject zijn twee bijeenkomsten met de omgeving georganiseerd.

In de twee bijeenkomsten zijn omwonenden meegenomen met de ontwikkeling van het plangebied.

De conclusie is dat de bewoners zorgen hebben, maar over het algemeen wel tevreden zijn over de ontwikkeling en de aanpassingen die in voortraject zijn gedaan in het plan. Naar aanleiding van de eerdere reacties heeft de natuurcamping een extensiever en groenere inrichting dan het eerdere ontwerp. Echter heeft het ontwerpbestemmingsplan 16 zienswijzen van omwonenden opgeleverd. Door geen van de externe adviseurs zoals de provincie, waterschap etc. is een formele zienswijze ingediend.

Financiële consequenties

Het plangebied is in eigendom van de ontwikkelende partij. Met de ontwikkelende partij is een anterieure exploitatie overeenkomst gesloten. De kosten voor ambtelijke en bestuurlijke behandeling alsmede het tot stand komen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen zijn gedekt door de overeenkomst en de legesverordening. Met de overeenkomst is ook het planschaderisico bij de aanvrager neergelegd.

Realisatie

Het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 11 c–d, Aarlanderveen;
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 11 c–d, Aarlanderveen;
- Bijlage III Nota van wijzigingen bestemmingsplan Noordeinde 11 c–d, Aarlanderveen;
- Bestemmingsplan Noordeinde 11 C–D, Aarlanderveen, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2022
Zaaknummer	:	394869
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Noordeinde 11 c-d, Aarlanderveen.

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2022,

besluit:

1. De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 11 C-D, Aarlanderveen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijzen te beantwoorden op de wijze zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 11 C-D, Aarlanderveen' (bijlage II);
3. De 'Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Noordeinde 11 C-D, Aarlanderveen' (bijlage III) vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Noordeinde 11 C-D, Aarlanderveen met identificatienummer, NL.IMRO.0484.AVnoordeinde11cd-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.AVnoordeinde11cd-VA01 van 25 augustus 2021;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 11 c-d, Aarlanderveen;
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 11 c-d, Aarlanderveen;
- Bijlage III Nota van wijzigingen bestemmingsplan Noordeinde 11 c-d, Aarlanderveen;

- Bestemmingsplan Noordeinde 11c-d, Aarlanderveen, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding.

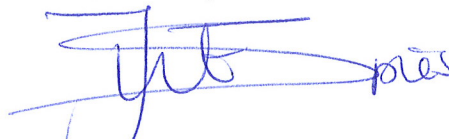
Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 november 2022.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies