

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang : 2017
Registratienummer : 2017/842
Datum : 31 januari 2017

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Kalverdans

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2017/840.

Voorstel:

1. regels, verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerpbestemmingsplan Kalverdans aan te passen volgens de Staat van wijzigingen (2017/853)
2. in te stemmen met de beantwoording van de Nota van zienswijzen (2017/852)
3. het bestemmingsplan Kalverdans met identificatienummer NL.IMRO.0484.B145BKkalverdans-VA01 digitaal met bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 1 aangegeven wijzigingen
4. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen
5. geen exploitatieplan vast te stellen op basis van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

In de zomer van 2015 is met een anterieure exploitatieovereenkomst het verhaal van kosten geregeld voor de herontwikkeling van een perceel aan de Kalverdans in Boskoop. De juridisch-planologische uitwerking van deze overeenkomst heeft geresulteerd in een ontwerpbestemmingsplan. Er komen maximaal tien woningen die als vrijstaand of twee-onder-een kap worden ontwikkeld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerp zijn drie zienswijzen binnengekomen. Deze zijn beantwoord in een Nota van zienswijzen. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Alle aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen.

Inleiding

Het tijdelijk gebruik door de gemeente van het voormalig terrein van het waterleidingbedrijf aan de Kalverdans in Boskoop is beëindigd. Opstellen zijn gesloopt en op de kavel kunnen woningen worden ontwikkeld. Om daarvoor omgevingsvergunningen te kunnen verlenen wordt het bestemmingsplan herzien.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het nu braakliggende terrein in de noordwesthoek van de Snijdelwijk in de kern van Boskoop, heeft formeel nog een bedrijfsbestemming. Gelet op het overwegende woonkarakter van de omgeving ligt het voor de hand om ook hier woningen te bouwen. Er is ruimte voor tien eengezinswoningen in diverse prijsklassen. Met de bouw van deze woningen krijgt het gebied een impuls en wordt voldaan aan de opgaven voortkomend uit de woonvisie.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Beleidskader diverse overheden
- Bestemmingsplan Boskoop-Dorp (inclusief actualisatie)

Argumenten

De locatie van dit (partiële) bestemmingsplan ligt in het noordwesten van de Snijdelwijk in de kern Boskoop. Deze wijk is de grootste woonwijk van Boskoop. Door alle ontwikkelingen in de directe omgeving van de Kalverdans ligt een nieuwe invulling die in overeenstemming is met de huidige bedrijfsbestemming, niet langer voor de hand. Mede om die reden heeft het bestuur van de voormalige gemeente Boskoop al in 2011 besloten dat dit perceel voor woningbouw in aanmerking komt. Deze bestemmingsplanherziening is een logisch vervolgstap op die beslissing.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van twee duidelijk te onderscheiden woonmilieus. Deze gebieden stammen uit verschillende tijdsperioden en hebben mede daarom ook elk hun eigen stedenbouwkundige karakteristiek. Door fysieke scheidingen (sloot, groene berm, hoogteverschil en bebouwing achterkant) richt de toekomstige bebouwing van dit plan zich niet naar de Zijde of het Noordeinde. Er is gekozen voor aansluiting bij de bestaande karakteristieken van de Snijdelwijk. Het gaat daarbij om typologie van de woningen (vrijstaand of vrijstaand-geschakeld) met maximaal twee bouwlagen en een kap.

De oppervlakte van de kavels varieert tussen de 308 en 561 m². Een belangrijk deel van de nieuwe woningen wordt ontsloten met het doortrekken van de bestaande insteek aan de Kalverdans. Enkele woningen krijgen via een brug een nieuwe ontsluiting op de Zonnedaauw. De parkeerbehoefte van het nieuwe plan is 22 plaatsen. Er komen er 26 waarvan 6 in het openbaar gebied. Hiermee is er sprake van ruim voldoende parkeergelegenheid.

In de nieuwe situatie bestaat de noordwestelijke rand van de Snijdelwijk geheel uit woningen op ruime kavels in een tamelijk groene omgeving. Om de visuele verbinding met de omgeving verder te vergroten is het wel nodig de dichte en hoge rij watercipressen te kappen en elders te compenseren, in lijn met de eisen van het in voorbereiding zijnde bomenbeleidsplan. Hiermee ontstaat er ook meer zicht op de watertoren.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Daarna heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland: Het Hoogheemraadschap heeft een zienswijze ingediend in relatie tot de volgende aspecten:
 - a. *Ligging en bescherming inlaat*: In het bestemmingsplangebied is een inlaat aanwezig welke water kan inlaten van de Voorofse Polder Laag naar polder de Noordplas. Voor het Hoogheemraadschap van Rijnland is het van belang dat de inlaat in stand wordt gehouden en beschermd tegen schade. De zienswijze is deels gegrond en daarmee opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan met een nadere beschrijving van de ligging en bescherming van de inlaat.
 - b. *Hoofdwatgang*: Op basis van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan concludeert reclamant dat de hoofdwatgang aan de westzijde van het plangebied deels wordt gedempt. Het dempen van een hoofdwatgang is alleen toegestaan met een vergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze hoofdwatgang is conform de bevindingen van het Hoogheemraadschap van Rijnland inderdaad deels gelegen binnen het bestemmingsplangebied. Het planvoornemen voorziet echter niet in een demping van deze watgang. Om misverstanden te voorkomen is in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland overeengekomen dat, ter waarborging van de waterhuishoudkundige doeleinden, de aanwezige watgangen bestemd worden met een enkelbestemming 'Water'.
 - c. *Kern- en beschermingszone regionale waterkering*: Reclamant heeft terecht geconstateerd dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet overeen kwam met de kern- en beschermingszone zoals opgenomen in de legger waterkeringen. De zienswijze is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 6 de waterparagraaf geactualiseerd met een nadere beschrijving van de ligging en bescherming van de regionale waterkering. Daarnaast Het zijn de beschermingszones van de regionale waterkering op de verbeelding en regels van het bestemmingsplan met de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Kernzone waterkering' en 'Waterstaat – Beschermingszone waterkering' opgenomen, in samenspraak met het Hoogheemraadschap.
 - d. *Dempingen*: Het aanleggen van een dam met duiker en het verleggen van een watgang wordt gezien als demping. Er vindt echter geen verlegging of demping plaats van de watgangen binnen het plangebied. Daarnaast wordt er ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geen dam met duiker gerealiseerd. De zienswijze is daarmee ongegrond.
 - e. *Kwelgevoelige polder*: De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in een kwelgevoelige polder. Dit betekent dat alle handelingen waarbij de grond geruimd wordt vergunning- of meldingsplichtig zijn bij het hoogheemraadschap van Rijnland en eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zullen de aanvullende berekeningen en het daaruit voortvloeiend plan van aanpak tot stand komen middels een nauwe samenwerking tussen de initiatiefnemer, gemeente Alphen aan de Rijn en het Hoogheemraadschap van Rijnland.
2. IVN Werkgroep Vrienden van het Heempad:
 - a. *Bedreigde soorten*: Binnen het plangebied is een bestaande markante bomenrij aanwezig die een hoge natuurwaarde vormt voor diverse vogels en vleer-

muizen. In de quickscan flora en fauna behorend bij het ontwerp bestemmingsplan wordt op basis van het verrichte veldonderzoek de hoge waarde van het gebied bevestigd, ondanks dat er weinig bedreigde soorten zijn geregistreerd. In overleg met de Omgevingsdienst Midden-Holland is besloten om de twijfel over de deskundigheid waarmee het flora- en faunaonderzoek is verricht weg te nemen door een nieuw onderzoek te laten verrichten. Hiervoor is een onafhankelijk ecologisch adviesbureau benaderd, dat tevens onderdeel is van het Netwerk Groene Bureaus (NGB).

Op basis van deze contra expertise is eveneens bevestigd dat de voorgenomen plannen alleen negatieve effecten tot gevolg hebben ten aanzien van enkele beschermde soorten die onder het lichtste beschermingsregime vallen. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Gezien de uitkomsten van beide onderzoeken is geen verdere procedure nodig inzake de Flora- en faunawet. De zienswijze is daarmee beantwoord.

- b. *Behoud markante bomenrij*: Reclamant vraagt om het stedenbouwkundig plan voor de locatie te herzien in verband met het sneuvelen van de aanwezige bomenrij van moerascypressen. Reclamant geeft aan dat zienswijze vervalt op voorwaarde dat bomen op een juist tijdstip en op de juiste wijze worden 'op'-gesnoeid. Hoewel de moerascypressen niet zijn opgenomen in de lijst van beschermenswaardige bomen en daarmee niet juridisch beschermd, is er in het kader van goede ruimtelijke ordening gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit van de locatie in relatie tot de aanwezige bomenrij. Met de gemeente Alphen aan den Rijn is overeengekomen dat een kapvergunning aangevraagd kan worden en dat de gemeente daarvoor financieel gecompenseerd wordt. Dit bedrag zal door het college elders in de gemeente geïnvesteerd worden in de groenstructuur zodat wordt voldaan aan het streven om het groene karakter van de gemeente te versterken. Hiermee sluit het plan aan op de beleidsdoelstellingen uit het bomenbeleidsplan 2016.

3. Bewoners Zonnedaauw 118 tot en met 128

- a. *Parkeerbalans*: de reclamanten vrezen een te grote parkeerdruk op de woonomgeving buiten het plangebied. De parkeerbehoefte wordt echter volledig binnen het bestemmingsplangebied opgevangen zodat er geen aanvullende parkeerdruk in de omgeving ontstaat. Dit door een combinatie van parkeervoorzieningen op eigen terrein alsmede openbare parkeerplaatsen, conform de gemeentelijke parkeernormering. Het voorstel en de vragen vanuit reclamanten zijn derhalve niet van toepassing.
- b. *Draaicirkel brug*: Reclamant verwacht dat de brug onvoldoende is gedimensioneerd omdat er een te kleine draaicirkel op de Zonnedaauw is voorzien. Vanuit verkeerskundig oogpunt zal de aansluiting op de Zonnedaauw en de brugverbinding gedimensioneerd worden conform de landelijke richtlijnen vanuit onder meer de CROW. Daarom is er geen aanleiding om de zienswijze gegrond te verklaren.
- c. *Foutieve benaming boomsoort*: In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de quickscan flora en fauna is ten onrechte beschreven dat de bestaande bomenrij bestaat uit populieren. Dit is namelijk niet het geval het betreffen watercypressen (*Metasequoia glyptostroboides*). In de quickscan

flora en fauna is geen sprake van een foutieve beschrijving. De tekstuele omissie in de toelichting is gecorrigeerd.

- d. *Verstoring leefgebied vleermuizen en uilen*: Reclamanten geven aan dat het flora en faunaonderzoek uit 2015 op het verkeerde tijdstip (tijdens het broedseizoen van vleermuizen) is uitgevoerd. Verzocht wordt een nieuw onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van vleermuizen en uilen in het juiste jaargetijde. Inmiddels heeft er een nieuw onderzoek plaatsgevonden dat voldoet aan de eisen zoals gesteld in de zienswijzen. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en heeft de goedkeuring van de Omgevingsdienst gekregen.
- e. *Startnotitie bomenbeleidsplan*: Reclamant stelt dat de initiatiefnemer bij het kappen van de moerascypressen in samenspraak met plaatselijke natuurorganisaties dient te kijken naar compensatie en dat dit voornemen niet strookt met het bomenbeleidsplan. Hoewel de moerascypressen niet zijn opgenomen in de lijst van beschermenswaardige bomen en daarmee niet juridisch beschermd, is er in het kader van goede ruimtelijke ordening gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit van de locatie in relatie tot de aanwezige bomenrij. Met de gemeente Alphen aan den Rijn is overeengekomen dat een kapvergunning aangevraagd kan worden en dat de gemeente daarvoor financieel gecompenseerd wordt. Dit bedrag zal elders in de gemeente geïnvesteerd worden in de groenstructuur zodat wordt voldaan aan het streven om het groene karakter van de gemeente te versterken. Hiermee sluit het plan aan op de beleidsdoelstellingen uit het bomenbeleidsplan 2016. Een toets op de startnotitie bomenbeleidsplan 2016 is opgenomen in de toelichting en wordt genoemd in de staat van wijzigingen.
- f. *Broedvogels*: Reclamant geeft aan dat het initiatief ten koste zou gaan van 62 soorten broedvogels in het gebied. Er is echter alleen sprake van negatieve effecten ten aanzien van elke beschermde soorten die onder het lichtste beschermingsregime vallen. Ten aanzien van broedvogels dient slechts rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen, worden negatieve effecten op broedende vogels voorkomen.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan worden tevens de zienswijzen genoemd. Het plan is inclusief bijbehorende bijlagen te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl.

Ambtshalve aanpassingen

Naast het beantwoorden en verwerken van de zienswijzen is er in sommige gevallen tevens aanleiding geweest tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan 'Kalverdans' is hierbij op de onderstaande onderdelen verijnd:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt paragraaf 5.8 uitgebreid met een beknopte samenvatting van de onderzoeksresultaten van de quickscan flora en fauna, die is verricht als contraexpertise in het kader van de zienswijzebeantwoording;
- De quickscan flora en fauna, die is verricht als contraexpertise in het kader van de zienswijzebeantwoording, wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting;

- In het kader van een flexibele planvorming komt de bestemming 'Groen' te vervallen. De desbetreffende gronden worden in de regels en verbeelding onderdeel van de bestemming 'Verkeer - Verblijf';
- In de beleidsparagraaf van de toelichting is de 'Startnotitie bomenbeleidsplan 2016' toegevoegd om te onderbouwen in hoeverre de planvorming voldoet aan het in voorbereiding zijnde bodembeleidsplan van de gemeente, waarvoor reeds een startnotitie is vastgesteld in september 2016;
- De positionering van de bouwkvavels is in beperkte mate gewijzigd vanwege de te hanteren maatvoering vanuit de legger van het Hoogheemraadschap. In de toelichting, regels en verbeelding wordt dit, waar benodigd, aangepast en beschreven.

Financiële consequenties

Met de ontwikkelaar is een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. Daardoor heeft dit plan geen financiële risico's voor de gemeente.

Locatiegegevens

Het plangebied ligt in het noordwesten van de Snijdelwijk in de kern Boskoop.

Realisatie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kalverdans wordt de laatste stap gezet om te komen tot een actueel planologisch kader voor het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon men zienswijzen op het bestemmingsplan indienen. De binnengekomen zienswijzen zijn nu beoordeeld. Het bestemmingsplan is ambtshalve, op enkele ondergeschikte onderdelen, aangepast. Deze wijzigingen zijn genoemd in een Staat van Wijzigingen. Het bestemmingsplan is daarmee klaar om vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

Na vaststelling van het gewijzigde plan zal het plan worden gepubliceerd, waarna het vastgestelde plan opnieuw 6 weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het besluit van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Dit beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt juridisch gezien alleen voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend of van belanghebbenden waar dat redelijkerwijs niet van kon worden verwacht. Daarmee wordt voldaan aan de in de Wro en de Awb vastgelegde procedurevoorschriften. Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Met het verkrijgen van rechtskracht van het bestemmingsplan is er een juridische titel om een omgevingsvergunning af te geven. Na het verkrijgen van de vergunning kan de bouw starten.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2017
Registratienummer : 2017/842

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Kalverdans

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2017/840.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2017,

besluit:

- 1 regels, verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerpbestemmingsplan Kalverdans aan te passen volgens de Staat van wijzigingen (2017/853);
- 2 in te stemmen met de beantwoording in de Nota van zienswijzen (inclusief de conclusies over ontvankelijkheid, ongegrondverklaring en/of (deels)gegrondverklaring) (2017/852);
- 3 het bestemmingsplan Kalverdans met identificatienummer NL.IMRO.0484.B145BKkalverdans-VA01 digitaal met bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 1 aangegeven wijzigingen;
- 4 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan vast te stellen op basis van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Kalverdans, inclusief bijlagen
- Verbeelding
- Staat van wijziging

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 maart 2017.

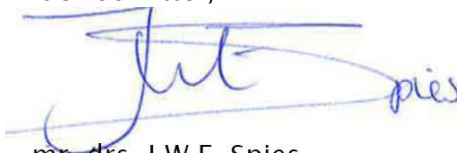
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs. J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies