

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	306312
Datum	:	2 juni 2020
Onderwerp	:	Vaststellen van het bestemmingsplan Landgoed Verboom, Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a) Alphen aan den Rijn en beeldkwaliteitsplan Landgoed Verboom

Voorstel:

- 1 De indieners van de vier zienswijzen, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen Landgoed Verboom, Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a), ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Verboom, Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a);
- 3 de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Verboom, Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a), vast te stellen;
- 4 het bestemmingsplan Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a) met identificatienummer NL.IMRO.0484. B163Wstkanwegtn18a-VA01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 5 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a) vast te stellen;
- 6 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 7 het beeldkwaliteitsplan als ontwerp addendum op de welstandsnota vast te stellen.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De eigenaar van gronden in de polder Oudshoorn aan de Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a) heeft een plan gemaakt om een landgoed te ontwikkelen op een perceel gelegen aan de Westkanaalweg ten oosten van nummer 18a in Alphen aan den Rijn op de grens met Ter Aar (gemeente Nieuwkoop). Het plan voorziet in een landgoed met vier huiskavels voor woningbouw en een openbaar groen- en wandelgebied, groot circa 7 ha. Deze planontwikkeling is in overeenstemming met de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten, zoals vastgelegd in het Masterplan Wandelbos (2010) en het nadien in 2017 aangenomen amendement naar aanleiding van het verzoek tot het oprichten van een Landgoed. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. De vier ingediende

zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de uitgangspunten van het bestemmingsplan te wijzigen. De raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen om het oprichten van een Landgoed aan de Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a) met vier huiskavels juridisch/planologisch mogelijk maken.

Inleiding/aanleiding

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft in zijn vergadering van 12 oktober 2017 wensen en bedenkingen geuit over het oprichten van een landgoed waarin bij amendement is uitgesproken vast te houden aan de oorspronkelijke uitgangspunten van het Masterplan Wandelbos. Dit betekent dat er maximaal 4 wooneenheden mogen worden gerealiseerd met maximaal 1.400 m² bebouwing voor alle huiskavels gezamenlijk (bij een landgoed van 7 ha). Als vervolg hierop heeft de exploitant een aangepast bestemmingsplan ingediend voor het oprichten van een landgoed met 4 huiskavels. Dit aangepaste bestemmingsplan is gebruikt om het vooroverleg met de adviesinstanties te voeren en heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan (er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen). Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. De vier ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de uitgangspunten van het bestemmingsplan te wijzigen, zodat de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een actueel bestemmingsplan om een Landgoed met 4 huiskavels en een openbaar groen- en wandelgebied, dat voor 90% toegankelijk wordt, planologisch mogelijk maken.

Kader

- Het raadsbesluit van 12 oktober 2017 (zaaknummer 150104) waarin bij amendement is uitgesproken vast te houden aan de oorspronkelijke uitgangspunten in het Masterplan Wandelbos en dat er maximaal 4 wooneenheden mogen worden gerealiseerd met maximaal 1.400 m² bebouwing voor alle huiskavels gezamenlijk (bij een landgoed van 7 ha).
- Exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer van 9 april 2019. In deze overeenkomst is overeengekomen dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om medewerking te verlenen aan het oprichten van een Landgoed met vier huiskavels.
- Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen).

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

- Uitvoering wordt gegeven aan het Masterplan Wandelbos (2010).
- Toevoegen meer openbaar groen en extensief recreatiegebied.
- Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de exploitatieovereenkomst van 9 april 2019.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan maakt het oprichten van een Landgoed met vier huiskavels mogelijk. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het document 'Duurzaam Alphen aan den Rijn'.

Participatie

Overleg met omwonenden

De omwonenden van het Landgoed zijn door initiatiefnemer tijdens een inloopbijeenkomst d.d. 16 juli 2019 geïnformeerd over het ontwerp van het Landgoed en het concept voorontwerpbestemmingsplan. Ongeveer 40 belangstellenden hebben hiervan gebruik gemaakt. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 9.3 (omgevingsdialoog) van de plantoelichting, waarin de reacties zijn samengevat.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 januari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn 4 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Verboom.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het Landgoed is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zodat bouwplannen hieraan kunnen worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door initiatiefnemer. Het concept hiervan is besproken met de welstandscommissie. Deze commissie heeft positief geadviseerd over deze stukken.

Dit beeldkwaliteitsplan dient als addendum op de welstandsnota te worden vastgesteld, omdat onderwerpen ten aanzien van beeldkwaliteit, zoals te gebruiken materialen en referentiebeelden, niet in een bestemmingsplan zijn te regelen.

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen reacties ontvangen.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is op 9 april 2019 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld.

Realisatie

Het bestemmingsplan zal na vaststelling zes weken worden ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a), bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Verboom, Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a);
- Beeldkwaliteitsplan als addendum op de welstandsnota.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- bestemmingsplan Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a) bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;

- Beelkwaliteitsplan.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	306312
Onderwerp	:	Vaststellen van het bestemmingsplan Landgoed Verboom, Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a) Alphen aan den Rijn en beeldkwaliteitsplan Landgoed Verboom

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2020,

besluit:

1. De indieners van de vier zienswijzen, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen Landgoed Verboom, Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a), ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen Landgoed Verboom, Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a);
3. de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Verboom, Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a), vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a) met identificatienummer NL.IMRO.0484.B163Wstkanwegtn18a-VA01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
5. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a) vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
7. het beeldkwaliteitsplan als ontwerp addendum op de welstandsnota vast te stellen.

Gewaarmerkte bijlage(n):

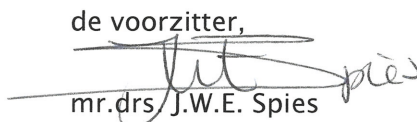
- Bestemmingsplan Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a), bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.
- De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Verboom, Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a).
- Beeldkwaliteitsplan.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 juli 2020.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,

mr. drs. J.W.E. Spies