

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3298820
Datum	: 11 maart 2024
Onderwerp	: Vaststellen van het bestemmingsplan Bentpoort nabij noordelijke entree Bentwoud aan Hogeveenseweg (ongenummerd) in Benthuisen.

Voorstel:

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de twee ontvangen vooroverlegreacties, zoals vermeld in de Nota van beantwoording vooroverleg en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentpoort;
- 2 de Nota van beantwoording vooroverleg en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentpoort vast te stellen;
- 3 het opstellen van een milieueffectrapport (MER) wordt niet nodig geacht, er wordt ingestemd met de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- 4 het bestemmingsplan Bentpoort met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHbentpoort-VA01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 5 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Bentpoort vast te stellen;
- 6 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

■■■■■■■■■■ Materieel B.V. is eigenaar geworden van de planlocatie Bentpoort in het Bentwoud. Deze percelen ter grootte van ca. 3 ha liggen ten westen van de noordelijke ingang van het Bentwoud (ten zuiden van de rotonde Hogeveenseweg/Gemeneweg in Benthuisen). Een doorontwikkeling van deze plek tot een recreatieconcentratiepunt met extra parkeergelegenheid is in overeenstemming met de 'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuisen' (2016). Ook is het initiatief in lijn met de Omgevingsvisie 'Groene gemeente met lef!', waarin het Bentwoud als één van de recreatieve hotspots is benoemd om dagtoerisme te promoten. De Bentwoud-rand is in de Omgevingsvisie gemarkeerd als zoekgebied voor groen en (verblijfs)recreatie. Een horecapunt kan als een katalysator werken voor het gebruik van het Bentwoud.

Gelijktijdig kan daarmee de huidige inritproblematiek van de bedrijven van ■■■■■■■■■■ Groep aan de Hogeveenseweg 51 vanaf de Hogeveenseweg/ N209 worden opgelost voor de bedrijfsactiviteiten van ■■■■■■■■■■ Groep met een nieuw landschappelijk ingepast kantoor

voor dit bedrijf en een openbaar toegankelijk parkeerterrein aan de noordelijke entree van het Bentwoud met 120 parkeerplaatsen voor bezoekers van het Bentwoud en kantoorpersoneel van [REDACTED] Groep. Hiermee wordt een oplossing gevonden voor het tekort aan parkeerplaatsen (momenteel circa 40 parkeerplaatsen).

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft in zijn vergadering van 16 juni 2022 wensen en bedenkingen geuit over het oprichten van het recreatieconcentratiepunt Bentpoort op basis waarvan dit bestemmingsplan is opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er twee vooroverlegreacties ontvangen. Deze reacties hebben geen aanleiding gegeven om de uitgangspunten van het bestemmingsplan te wijzigen. De raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen om een recreatieconcentratiepunt, een kantoor voor [REDACTED] Groep B.V., een openbaar toegankelijk parkeerterrein aan de noordelijke entree van het Bentwoud met 120 parkeerplaatsen en een ontsluitingsweg voor [REDACTED] Groep B.V. juridisch/planologisch mogelijk maken.

Inleiding/aanleiding

[REDACTED] Groep heeft een bestemmingsplan ingediend om een ontwikkeling van recreatieve voorzieningen mogelijk te maken in Bentpoort. Gelijktijdig wordt het oprichten van een kantoor voor [REDACTED] Groep met een openbaar toegankelijk parkeerterrein en een ontsluitingsweg gevraagd vanaf het Hogeveensepad naar de bedrijven van [REDACTED] Groep aan de Hogeveenseweg 51. De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft in zijn vergadering van 16 juni 2022 wensen en bedenkingen geuit over het oprichten van het recreatieconcentratiepunt Bentpoort, waarin is uitgesproken om medewerking te verlenen aan:

- a. het ontwikkelen van een recreatieconcentratiepunt Bentpoort nabij noordelijke entree Bentwoud aan Hogeveenseweg in Benthuisen;
- b. het oprichten van een kantoor voor [REDACTED] Groep met openbaar toegankelijk parkeerterrein;
- c. de aanleg van een ontsluitingsweg voor de bedrijven van [REDACTED] Groep aan Hogeveenseweg 51 in Benthuisen op de rotonde;

door middel van een herziening van het bestemmingsplan, waarbij de verkeersveiligheid in de meest brede zin mag niet in het geding mag komen en dient te worden c.q. te zijn geborgd.

Het verzoek/initiatief

Hieronder wordt het verzoek kort beschreven.

a. Recreatie concentratiepunt Bentpoort

Er worden meerdere recreatieve activiteiten voorgestaan in het recreatieconcentratiepunt te weten:

- Horecapunt gekoppeld aan Bentwoud/restaurant
- Natuureducatie/informatiepunt Bentwoud
- Outdoor activiteiten/fietsverhuur
- Theaterheuvel/natuurspeeltuin
- Kinderboerderij
- Evenementen (maximaal 6 per jaar)

- Promotie duurzame, levende en bijenrijke tuin/ insectenhotel c.a.

Een voorzet van doe-activiteiten zijn: events en festivals, voorstellingen buitentheater, bosgolf, natuur escaperoom en doolhof, struinen en vorsen, startpunt puzzel- en speurtochten, picknick service (Bentpoort bag).

Het horecagebouw, groot circa 1.050 m², bestaat uit horeca met bar, keuken en restaurant, alsmede ondergeschikte maatschappelijke functies (kinderboerderij c.a.) en ondergeschikte commerciële voorzieningen (fietsverhuur c.a.). Gelijktijdig wordt een openbaar toegankelijk parkeerterrein met 120 parkeerplaatsen aangelegd dat ook kan worden gebruikt voor bezoekers van het Bentwoud.

b. Bedrijfsactiviteiten [REDACTED] Groep Hogeveenseweg 51, Benthuizen

[REDACTED] Groep is gevestigd aan de Hogeveenseweg 51 met een nevenvestiging op de locatie Hogeveenseweg 77 in Benthuizen. In verband meterschikking van het bestaande terrein aan de Hogeveenseweg 51 wordt een nieuw kantoorgebouw voorgestaan met een nieuwe entree naar het bedrijf, welke via de oostelijke toegangsweg (Hogeveensepad) naar het Bentwoud wordt ontsloten op de rotonde. Dit kantoor komt in de plaats van de huidige locatie op het bedrijfsperceel. Naast parkeergelegenheid voor kantoorpersoneel wordt er een openbaar toegankelijk parkeerterrein voor bezoekers van het Bentwoud aangelegd (totaal circa 120 parkeerplaatsen). Voor bezoekers van het Bentwoud is dit een verbetering, omdat er – met name in het weekend – een (groot) tekort is aan openbare parkeerplaatsen (momenteel ca. 40 parkeerplaatsen). Het kantoorgebouw met bezoekersontvangst wordt landschappelijk ingepast.

c. Verkavelingsplan Bentpoort

Het verkavelingsplan voorziet in twee deelgebieden dat wordt gescheiden door een nieuwe toegangsweg naar de bedrijven van [REDACTED] Groep. Het noordelijke gedeelte krijgt een groen openbaar karakter met een bosplantsoen. Vanaf de Hogeveenseweg wordt hier een groene entree naar het Bentwoud ervaren.

Direct ten zuiden van het gebied, tegen het bestaande bedrijf aan, wordt een kantoorgebouw gerealiseerd, waarbij hoge eisen worden gesteld aan duurzaamheid en landschappelijke inpassing. Het kantoor ligt deels verscholen achter de woningen Hogeveenseweg 53/55. Het oostelijk gelegen openbaar toegankelijke parkeerterrein biedt plaats voor kantoorpersoneel en bezoekers van het Bentwoud met in totaal circa 120 parkeerplaatsen.

Ten zuiden van het parkeerterrein zijn de recreatieve voorzieningen gepland met een hoofdgebouw (fase 1: 1.050 m² bvo) met horeca met terras, alsmede ondergeschikte maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Op het open terrein is verder een natuurspeelplaats en theaterheuvel bedacht. Hier is ook plaats voor het houden van evenementen. Het verkavelingsplan is hieronder weergegeven.



Verkavelingsplan Bentpoort met 1a: hoofdgebouw, 2: Theaterheuvel, kinderboerderij en terrein voor evenementen, 3: Parkeerterrein, 4: Kantoor [redacted] Groep en 5: Groene buffer.

Planologische situatie

Beheersverordening Bentwoud

Het gebied vormt één van de hoofdtoegangen tot het Bentwoud. Het bosplan voor het Bentwoud voorziet ter plaatse in een (openbare) parkeervoorziening. Verder geldt als randvoorwaarde voor het bosproject dat van daaruit toegang moet worden verkregen tot de infrastructuur die verder het Bentwoud in leidt.

In de 'beheersverordening Bentwoud 2018' is het plangebied bestemd voor "Recreatiebos". De aanvankelijk in het bestemmingsplan 'Bentwoud' (2008) opgenomen wijzigingsbevoegdheid om dagrecreatieve voorzieningen mogelijk te maken is geschrapt, omdat een beheersverordening conserverend moet zijn, waarin wijzigingsbevoegdheden niet kunnen worden opgenomen. Dit betekent dat een (postzegel) bestemmingsplan nodig is om aan de gevraagde functies medewerking te verlenen.

Toetsingskader voor planinitiatief

'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuizen' (2016)

In februari 2016 heeft het college de 'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuizen' vastgesteld, omdat er met de aanleg van het Bentwoud nieuwe kansen ontstaan aan de randen van het Bentwoud. Dit geldt in het bijzonder voor bestaande agrarische bouwpercelen en bedrijven die ten zuiden van de Hogeveenseweg zijn gevestigd. Een bestemmingswijziging naar meer passende op het recreatiegebied georiënteerde vervolgfuncties wordt toegejuicht. In de 'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels

Hogeveenseweg, Benthuizen' worden initiatiefnemers verleid om planinitiatieven in te dienen, waarbij de opgestelde spelregels als leidraad kunnen worden gehanteerd.

Aan de randen van het Bentwoud waren ten tijde van opstelling van de notitie enkele initiatieven in voorbereiding waarover eerder afspraken zijn gemaakt. Eén van de voorliggende locaties betrof een eerder planinitiatief voor Bentpoort dat geen doorgang heeft gevonden.

Bentpoort

De ontwikkeling met de gevraagde recreatieve voorzieningen en bebouwingsvoorstellen zijn op hoofdlijnen in overeenstemming met het kavelpaspoort. Met deze ontwikkeling van het recreatief concentratiepunt Bentpoort wordt uitvoering gegeven aan een lang gekoesterde wens, omdat het Bentwoud, behoudens restaurant 'Roest' van golfclub Bentwoud, een recreatievoorziening ontbeert voor bezoekers van het bosgebied. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuizen' (2016).

Bijkomend voordeel is dat er een openbaar toegankelijk parkeerterrein met 120 parkeerplaatsen wordt aangelegd dat ook kan worden gebruikt voor bezoekers van het Bentwoud.

Hogeveenseweg 51

■■■■ Groep wenst een vervangend kantoorgebouw te realiseren met een nieuwe entree naar het bedrijf in verband meterschikking van het bestaande bedrijfsterrein aan de Hogeveenseweg 51. Dit kantoor komt in de plaats van de huidige locatie op het bedrijfsperceel. Met deze uitbreiding kan er naast parkeergelegenheid voor het kantoorpersoneel ook een openbaar parkeerterrein worden aangelegd voor bezoekers van het Bentwoud (totaal circa 120 parkeerplaatsen). Hiermee wordt een oplossing geboden voor het (grote) tekort aan openbare parkeerplaatsen (momenteel ca. 40 parkeerplaatsen).

Gelijktijdig met deze ontwikkeling kan de huidige inritproblematiek van de bedrijven van ■■■■

■■■■ Groep aan de Hogeveenseweg 51 vanaf de Hogeveenseweg/ N209 worden opgelost. Een ontsluiting van het bedrijf via de oostelijk toegangsweg (Hogeveensepad) naar de rotonde draagt bij aan een verbetering van de verkeersveiligheid.

Het kantoor en de ontsluitingsweg zijn niet in overeenstemming met het eerder vastgestelde gemeentelijke beleidskader. De uitbreiding van het parkeerterrein voor bezoekers van het Bentwoud daarentegen wel. Mede na overleg met de provincie bestaan er geen zwaarwegende bezwaren tegen het oprichten van een vervangend kantoor, mede omdat hierdoor een financieel haalbaar plan mogelijk wordt gemaakt voor een recreatieconcentratiepunt met extra parkeergelegenheid voor bezoekers van het Bentwoud.

Gelet op het vorenstaande is eerder besloten af te wijken van het gemeentelijke beleidskader om hier een kantoor met ontsluitingsweg nabij het recreatieconcentratiepunt mogelijk te maken. Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat er extra parkeergelegenheid mogelijk wordt gemaakt voor bezoekers van het Bentwoud, het kantoorgebouw min of meer wordt verscholen in het groen en dit plan integraal onderdeel kan uitmaken van een bosrijk gebied. Voorts wordt de ontsluitingsweg landschappelijk ingepast met aan weerszijden hiervan een dubbele bomenrij.

Omgevingsvisie 'Groene gemeente met lef!'

Het merendeel van het planinitiatief is passend binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie, waaronder de ambitie om toerisme en recreatie te bevorderen in de rand van het Bentwoud.

Een kantoor maakt het recreatieconcentratiepunt rendabel, terwijl de nieuwe ontsluitingsweg de verkeersveiligheid ten goede komt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- Het realiseren van een recreatieconcentratiepunt voor bezoekers van het Bentwoud.
- Het realiseren van extra parkeergelegenheid aan de noordelijke entree van het Bentwoud.
- Het mogelijk maken van een herinrichting van de bedrijfsactiviteiten van [REDACTED] Groep aan de Hogeveenseweg 51 in Benthuisen, inclusief kantoor en een nieuwe ontsluiting via de rotonde, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

Kader

- Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen).
- Besluit ruimtelijke ordening.
- 'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuisen' (2016)
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef!"
- Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

- Het inspelen op de recreatiebehoefte van bezoekers van het Bentwoud.
- Een horecapunt kan als een katalysator werken voor het gebruik van het Bentwoud.
- Gelijktijdig kan daarmee de huidige inritproblematiek van de bedrijven van [REDACTED] Groep aan de Hogeveenseweg 51 vanaf de Hogeveenseweg/ N209 worden opgelost.
- Het ontwikkelde concept past goed in het landschap.

Duurzaamheid

Bij uitwerking van de plannen dient te worden aangetoond dat duurzame bebouwing wordt gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaam bouwen. In de voorstellen voor het kantoor is hieraan al aandacht besteed.

Participatie

Initiatiefnemer heeft overleg gehad met de gebruikersgroep Bentwoud. Zij staan positief tegenover de plannen van [REDACTED] Groep. Verder is er op 4 juli 2023 een informatiebijeenkomst voor omwonenden/ belanghebbenden gehouden. De resultaten hiervan zijn verwoord in paragraaf 8.2 (Omgevingsdialoog) van de plantoelichting.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn er twee vooroverlegreacties ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands Midden. Deze vooroverlegreacties zijn beantwoord in de Nota van beantwoording vooroverleg en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentpoort.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is op 27 maart 2024 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over verhaal van ambtelijke kosten en eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op initiatiefnemer, zodat de economische haalbaarheid voor de gemeente is verzekerd.

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 Bentpoort, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Nota van beantwoording vooroverleg en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentpoort.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Bentpoort, Benthuisen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
- Nota van beantwoording vooroverleg en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentpoort.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	3298820
Datum	:	30 mei 2024
Onderwerp	:	Vaststellen van het bestemmingsplan Bentpoort nabij noordelijke entree Bentwoud aan Hogeveenseweg (ongenummerd) in Benthuisen.

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 maart 2024;

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de twee ontvangen vooroverlegreacties, zoals vermeld in de Nota van beantwoording vooroverleg en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentpoort;
2. de Nota van beantwoording vooroverleg en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentpoort vast te stellen;
3. het opstellen van een milieueffectrapport (MER) wordt niet nodig geacht, er wordt ingestemd met de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
4. het bestemmingsplan Bentpoort met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHbentpoort-VA01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
5. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Bentpoort vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Bentpoort te Benthuisen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.
- De Nota van beantwoording vooroverleg en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bentpoort.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2024.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies