

Nota van vooroverleg met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeheersveordening Molenbiotopen 2023, te Alphen aan den Rijn.

Artikel 3.1.1 Bro:

“Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan c.q. beheersverordening pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn”.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Inhoud van deze nota

1.2 Overleg met instanties

2. Procedure

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

3.2 Aangeschreven instanties

3.3 Conclusie vooroverleg

4. Staat van wijzigingen

1. Inleiding

Deze “Nota van Vooroverleg”(hierna: Nota), heeft betrekking op de fase van het vooroverleg bij het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeheersverordening, Molenbiotopen 2023.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een conclusie ten aanzien van de eventueel noodzakelijk aanpassingen van het bestemmingsplan c.q. beheersverordening.

1.2 Overleg met instanties

Het plan is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan c.q. beheersverordening geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeheersverordening als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen. In hoofdstuk 3 zal hier verder op worden ingegaan.

2. Procedure

Hoe gaat het nu verder?

Het bestemmingsplan zal als ontwerp terinzage (6 weken) worden gelegd voor het indienen van zienswijzen. Deze worden vervolgens verzameld en beantwoord. Dit zal gebeuren in een Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd. Het bestemmingsplan kan eventueel worden aangepast als gevolg van de ingediende zienswijzen. De ontwerpbeheersverordening zal worden vrijgegeven voor inspraak.

Verder proces tot vaststelling van het bestemmingsplan c.q. beheersverordening

1. De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brie(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de raadscommissie. Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt.

In plaats van twee weken bedraagt de bekendmakingstermijn zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de inspecteur van ministerie I&M tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

2. De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van de beheersverordening en over de vraag welke inspraakreacties al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tegen de vaststelling van de beheersverordening staat geen beroep open.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan aan verschillende instellingen/ stichtingen toegezonden. In een begeleidende mail is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken. Er is een reactietermijn gegeven van 11 juli tot en met 21 augustus 2023 (6 weken).

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. Veiligheidsregio Hollands Midden (politie, GGD, Brandweer en GHOR);
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;

3. Provincie Zuid- Holland;
4. Gemeente Zoeterwoude;
5. gemeente Nieuwkoop;
6. Stichting de Hollandsche Molen
7. Molenplatform
8. 19 molens zie bijlage A.

3.3 Reactie

1. Gemeente Zoeterwoude, gemeente Nieuwkoop en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Door de gemeente Nieuwkoop is enkel een kleine inhoudelijke opmerking gemaakt. Er zit een spelfout in één van de adressen van de molens, op pagina 4 van de kaarten (Lindhovestraat). Dit is in de stukken gecorrigeerd.
2. De Hollandsche Molen, Zeeburgerdijk 139, 1095 AA Amsterdam
 - a. Op het oog lijken de planvoorschriften in overeenstemming met de provinciale verordening ten aanzien van de molenbiotoop, maar enkele nuances zijn wel te vinden, die in de praktijk tot het nadeel van de windvang van de molen kunnen leiden.

Om aan te sluiten bij het doel van de voorschriften van de molenbiotoop, zou deze gevat moeten worden in een dubbelbestemming. De verschillende zones van 0–100 en van 100–400 meter kunnen in een aanduiding verwerkt worden.

Van belang hier is dat het gegeven ‘dubbelbestemming’ ook een rangorde in zich heeft ten opzichte van de overige bestemmingen op die gronden. Enkel een aanduiding verzwakt de positie van het belang van de molenbiotoop.

De Hollandsche Molen stelt voor om de voorschriften voor de molenbiotoop dus als ‘dubbelbestemming’ op te nemen.
 - b. Het verschil zit hem ook dat in dat de Provinciale Verordening afwijken van de molenbiotoop alleen toestaat voor het bebouwing, terwijl het voorontwerp voorschrijft in zich heeft dat ook voor beplanting kan worden afgeweken. De Hollandsche Molen ziet dit feitelijk als een versoepeling van de molenbiotoopregels en vindt dat ongewenst. De Hollandsche Molen stelt daarom voor om aansluiting te zoeken bij de Provinciale Verordening en de formulering “*voor het oprichten van nieuwe bebouwing*” toe te voegen aan de afwijkingsbevoegdheid, waardoor de volgende zinsnede ontstaat: “*het bevoegd gezag kan middels omgevingsvergunning voor het oprichten van nieuwe bebouwing afwijken in dit lid onder a en b, Indien (...)*”.

- c. Het begrip “bebouwing” wordt in de provinciale verordening uitgelegd als één of meerdere gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde. De Hollandsche Molen merkt hiermee op dat de reikwijdte van de planvoorschriften van de molenbiotoop niet strekken tot het reguleren van ophoging van gronden binnen de molenbiotopen. Echter is het ophogen van grond veel voorkomend in de diepere polders. Het komt hierdoor geregeld voor dat een voorgelegd bouwplan, dat ogenschijnlijk in overeenstemming is met de molenbiotoop voorschriften, toch één of meerdere meters hoger uitkomt. De Hollandsche Molen stelt daarom voor om de reikwijdte van de planvoorschriften uit te breiden van slechts “bebouwing en beplanting” naar “bebouwing, beplanting en het ophogen van gronden”.
- d. Wanneer de Omgevingswet inwerking treedt, vervallen ook de ruimtelijke bepalingen uit gemeentelijke APV’s. Deze moeten verplicht opgenomen worden in het Omgevingsplan. In de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening Alphen aan den Rijn 2014 staat een artikel (4.12) ten aanzien van herplantplicht van bomen. Indien dit artikel overgenomen wordt in het Omgevingsplan, wenst De Hollandsche Molen dat binnen molenbiotopen ontheffing verstrekt wordt voor de herplantplicht, om aansluiting te vinden bij het verbod om beplanting op te richten binnen de gronden van de molenbiotoop, in overeenstemming met de voorgelegde voorontwerp planvoorschriften.

Inhoudelijke Reactie

Ad a.

Hetgeen wordt aangehaald betreft de toepassing van welke vorm regel/voorschrift (dubbelbestemming dan wel gebiedsaanduiding) wordt openomen in regels en daar is in beginsel weinig keuze in. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de (landelijke) vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. Met andere woorden het is dus verplicht om de standaarden SVBP te gebruiken. Die gaan uit van beperkte dubbelbestemmingen en verder van gebiedsaanduidingen. Ten behoeve van de eenduidigheid in de naamgeving en digitale verbeelding van dubbelbestemmingen is er een bindende lijst met hoofdgroepen van dubbelbestemmingen opgesteld. Als hoofdgroepen van dubbelbestemmingen zijn aangemerkt en mogen worden gebruikt: § Leiding; § Waarde; § Waterstaat. Wat De Hollandsche molen wil is de oude regeling van dubbelbestemming molenbiotoop toepassen (die we in het verleden natuurlijk gewoon gebruikten), terwijl deze niet meer toegepast kunnen worden gelet op voorgaande.

Ad b.

De indiener is te volgen op dit punt. Er is inderdaad een (onwenselijk) verschil met de provinciale regeling. Afwijken van de hoofdregel is onder bepaalde voorwaarden slechts toegestaan voor het oprichten van bebouwing en niet voor beplanting. Het voorschrift is daarop (in de aanhef) aangepast.

Ad c.

In de Provinciale omgevingsverordening wordt onder het begrip bebouwing het volgende verstaan: “**bebouwing**: één of meerdere gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde”. In de bestemmingsplannen c.q. beheersverordeningen die gelden naast het paraplubestemmingsplan Molenbiotopen wordt eenzelfde uitleg van het begrip bebouwing gehanteerd. Er doet zich dan ook geen verschil voor tussen het begrip **bebouwing** in Provinciale verordening in de onderliggende bestemmingsplannen dan wel beheersverordeningen. Het ophogen van gronden valt niet onder dit begrip, en staat niet specifiek benoemd in de provinciale omgevingsverordening. Het parapluplan voldoet dan ook aan de instructieregels van de Provincie Zuid- Holland, en er is geen aanleiding om hier vanaf te wijken.

Ad d.

De regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening vervallen niet bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (2024), maar blijven gelden totdat er een nieuw omgevingsplan door de gemeente is opgesteld. Op de dag van inwerkingtreding van de Omgevingswet moet de APV al wel technisch zijn aangepast aan de Omgevingswet.

In het nieuwe omgevingsplan moeten uiteindelijk de regels die zien op de fysieke leefomgeving (en die nu in de APV staan) een plek krijgen. Bij het maken van het omgevingsplan zal rekening worden gehouden met de diverse belangen. Uitgangspunt daarbij is dat tegenstrijdigheden (in regels) vermeden wordt. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd gekregen om een omgevingsplan te maken en deze inhoudelijke aanpassingen te doen. Bij het maken van het nieuwe omgevingsplan vindt participatie plaats en bestaan er formele momenten om reacties te geven.

3. **Stichting Korenmolen De Haas, Kon. Julianastraat 39, 2731 ED Benthuisen** onderschrijft het advies van De Hollandsche Molen. Zie voor een reactie beantwoording onder 2.

4. **Stichting Rijnenburgermolen, Van Beethovenlaan 63A, 2391 HB Hazerswoude** onderschrijft het advies van De Hollandsche Molen.

De Stichting geeft aan dat Hoofdstuk 4, artikel 4.1. lid 2 van de planregels het bevoegde gezag eenmalig kan afwijken van het gestelde in het eerste lid: te weten “het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%”. Hierdoor kan een verslechtering voor de molen optreden. Er wordt geadviseerd om de bevoegdheid te beperken en de tekst uit te breiden:

“Het bevoegd gezagmet maximaal 10%, met dien verstande dat als gevolg hiervan de windvang van het zicht op de molen niet verslechteren. Daarnaast wordt gevraagd als de gemeente in de openbare ruimte het beleid ten aanzien van doorgroeiende beplanting in de molenbiotoop zou aanscherpen door expliciet bomen en struiken te verbieden die op termijn de biotoop aantasten, dan wel toezicht te houden en op te treden indien sprake is van verslechtering van de molenbiotoop door doorgroei van bomen en struiken.

Inhoudelijke Reactie

Zie voor een reactie beantwoording onder 2.

Het verzoek om de ontheffing van 10% te beperken is niet wenselijk. Wel zal de 10% regeling conform artikel 6.34 van de Omgevingsverordening worden aangevuld met de volgende zinssnede: “..... mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels”. Door deze toevoeging is de regeling in overeenstemming met de provinciale regeling.

Tot slot kunnen wij aangeven dat bij het ontwerpen van de openbare ruimte, rekening wordt gehouden met de molenbiotopen

5. Rijnlandse Molenstichting, Hooglandsekerkgracht 17^E, 2312 HS Leiden.

- a. Het artikel 3.1.1 C zou aangescherpt moeten worden, immers afwijken is volgens de provinciale Omgevingsverordening alleen mogelijk voor bebouwing en niet voor vegetatie.
- b. In bestemmingsplannen (en in het verlengde daarvan in beheersverordeningen) zijn normen opgenomen voor de afmetingen van bepaalde soorten bebouwing qua inhoud, goothoogte en maximale hoogte. Aangezien er sprake kan zijn van een dubbelbestemming met de molenbiotoop kan het zijn dat in een bestemmingsplan deze bouwvolumes zijn opgenomen en dat er dan staat dat als er sprake is van een molenbiotoop, dat dan de (lagere) normen van de molenbiotoop leidend zijn. Aangezien we niet voor alle bestemmingsplannen in de gemeente weten of dat er zo in staat, vragen we of dat zo is, en/of dat er in dit bestemmingsplan op dat punt ook een algemene norm kan worden opgenomen om dit punt te waarborgen (en duidelijkheid te verschaffen aan overige betrokkenen).

Ad 1 Zie voor een reactie beantwoording onder 2b.

Ad 2 Zie voor een reactie beantwoording onder 2a.

3.3 Algemene conclusie vooroverleg

De reacties van de adviseurs leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan c.q. beheersverordening. De wijzigingen zijn hieronder weergegeven.

3.4. Staat van wijzigingen

REGELS

- **Artikel 4.1.2**

Huidige voorschrift

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

Nieuwe voorschrift

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

- **Artikel 3.1.1. onder C aangevuld**

Huidige voorschrift

c. het bevoegd gezag kan middels omgevingsvergunning afwijken in dit lid onder a en b, indien....

Nieuwe voorschrift:

c. het bevoegd gezag kan middels omgevingsvergunning afwijken voor bebouwing in dit lid onder a en b, indien....

TOELICHTING EN KAARTMATERIAAL

- **Toelichting bestemmingsplan/beheersverordening.**

Bij de paragraaf over riolering is toegevoegd dat het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Watertaken Programma 2020–2024.

- **Kaarten van de molens**

De straatnaam op pagina 4 van het kaartmateriaal is aangepast van Lindehovestraat naar Lindenhovestraat.