

Besluitformulier

Team Ontwikkeling Leefomgeving

Zaaknummer : 398954 Datum : 9 november 2021	Opsteller : R. Prins
Onderwerp: Wijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging	
Besluit: 1. De beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging, vast te stellen; 2. Het wijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging, met identificatienummer NL.IMRO.0484.HDsierteelt7wiz-VA01, digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de wijziging op de plantoelichting, zoals weergegeven in de onder 1 genoemde nota; 3. De analoge afgeleide versie van het wijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging gewijzigd vast te stellen; 4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd.	

Publiekssamenvatting

Van 1 juli oktober tot en met 11 augustus 2021 heeft het ontwerpwijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan ziet op het omzetten van enkele (voormalige) agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoning, het opnemen van een bouwvlak bij twee sierteeltbedrijven, het wijzigen van het bouwvlak van twee sierteeltbedrijven, het vergroten van een aanduiding plattelandswoning, het realiseren van een compensatiewoning op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling en het herstructureren van een sierteeltbedrijf door verplaatsing van het bouwvlak. De bestemmingswijzigingen hebben betrekking op diverse locaties in Hazerswoude-Dorp.

Tijdens de inzageperiode is een 5-tal zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan ingekomen. Deze zienswijzen hebben aanleiding om het plan op enkele onderdelen te wijzigen. Burgemeester en wethouders hebben het wijzigingsplan gewijzigd vastgesteld.

Inleiding

Er is een aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan ontvangen voor het omzetten van enkele (voormalige) agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoning, het opnemen van een bouwvlak bij twee sierteeltbedrijven, het wijzigen van het bouwvlak van twee sierteeltbedrijven, het vergroten van een aanduiding plattelandswoning, het realiseren van een compensatiewoning op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling en het herstructureren van een sierteeltbedrijf door verplaatsing van het bouwvlak. De bestemmingswijzigingen hebben betrekking op diverse locaties in Hazerswoude-Dorp.

Op 1 juni jl. heeft het college het ontwerpwijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging vastgesteld (zaaknummer: 381909).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van het omzetten van een aantal (voormalige) agrarische bedrijfswoningen naar burger- of plattelandswoning, het wijzigen van het bouwvlak van twee sierteeltbedrijven, het vergroten van een aanduiding plattelandswoning, het realiseren van een compensatiewoning op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling en het herstructureren van een sierteeltbedrijf door verplaatsing van het bouwvlak.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Bestemmingsplan Sierteeltgebied (Hazerswoude-Dorp), incl. 1^e en 2 herziening.

Argumenten

De bestemmingswijziging heeft betrekking op de volgende locaties:

Nr.	Perceel	Ontwikkeling	Toelichting
1	Burgemeester den Hollanderweg 2, Hazerswoude-Dorp	Nieuw bouwvlak	
2	Burgemeester den Hollanderweg 9, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning en wijzigen bouwvlak	2 x
3	Burgemeester Smitweg – Dijkgraafweg, Hazerswoude-Dorp	Nieuw bouwvlak	
4	Burgemeester Smitweg 17b, Hazerswoude-Dorp	Verbreden bouwvlak	
5	Burgemeester Smitweg 55, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
6	Burgemeester Smitweg 93, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
7	Burgemeester Smitweg naast 93, Hazerswoude-Dorp	Nieuw bouwvlak	
8	Burgemeester ten Heuvelhofweg 28, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
9	Burgemeester ten Heuvelhofweg 77, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
10	Burgemeester ten Heuvelhofweg 87, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
11	Loeteweg 13, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning naar burgerwoning	
12	Loeteweg 34b, Hazerswoude-Dorp	Huidige aanduiding plattelandswoning vergroten ivm sloop kas	
13	Loeteweg 39, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
14	Roemer naast 9, Hazerswoude-Dorp	RvR woning	BC Stichting
15	Voorweg 79b, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	
16	Voorweg 106, Hazerswoude-Dorp	Verplaatsen bouwvlak naar Dijkgraafweg	
17	Voorweg 139, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	

Op de bovengenoemde locaties is het bestemmingsplan Sierteeltgebied (Hazerswoude-Dorp), incl. 1e en 2e herziening, van toepassing. Voor medewerking aan de desbetreffende ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan de volgende wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

- Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van Ruimte-voor-Ruimte regeling;
- Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwe agrarische bedrijven (agrarische bouwvlakken);
- Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning.

In opdracht van de eigenaren van de locaties is een (ontwerp)wijzigingsplan opgesteld dat voldoet aan de regels van de voornoemde wijzigingsbevoegdheden en een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van het bestemmingsplan en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het wijzigingsplan bij burgemeester en wethouders.

Hogere waarde Wet geluidhinder

Uit het verrichte akoestisch onderzoek blijkt dat met het bouwvlak voor de woning op de locatie Roemer naast 9 niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. In verband met de realisatie van deze woning dient een Hogere waarde te worden vastgesteld. De ODMH is gemandateerd om Hogere waarde voor te bereiden en vast te stellen.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

Het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Sierteeltgebied – zevende wijziging heeft van donderdag 1 juli tot en met woensdag 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan (mondeling of schriftelijk) zienswijzen in te dienen. Tijdens de inzageperiode is een 5-tal zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan ingekomen.

De zienswijzen geven aanleiding om het plan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. De redenen daarvoor zijn verwoord in de Nota van zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Sierteeltgebied – zevende wijziging, welke als bijlage aan dit voorstel is gevoegd.

Een exemplaar van het vast te stellen wijzigingsplan (incl. daarvan deel uitmakende stukken) is bijgevoegd.

Financiële consequenties

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeenten een exploitatieplan vaststellen of een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten voor gronden waarop een bouwplan plaatsvindt om zodoende de kosten die de gemeente moet maken voor het betreffende bouwplan te verhalen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald welke ontwikkelingen als bouwplan worden aangemerkt. Hieronder wordt ook verstaan het realiseren van één woning. Daarom is voor de ontwikkeling aan de Roemer naast 9 met de eigenaar een exploitatieovereenkomst gesloten worden, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en planschade. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd en bestaan er geen redenen meer om een exploitatieplan op te stellen.

Bij alle overige ontwikkelingen is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Met deze eigenaren is een planschadeovereenkomst afgesloten. Voor het overige worden de kosten verhaald via de leges.

Realisatie

Na vaststelling van het wijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging wordt dit plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het plan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n):

- Bijlage 1: Overzicht indieners zienswijzen op het Ontwerpwijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging;

- Bijlage 2: Nota van zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging;
- Bijlage 3: Wijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging

Besluit

Burgemeester en wethouders

Jaargang : 2021
Zaaknummer : 398954
Onderwerp : Wijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van 9 november 2021,

besluit:

1. De beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging, vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging, met identificatienummer NL.IMRO.0484.HDsierteelt7wizj-VA01, digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de wijziging op de plantoelichting, zoals weergegeven in de onder 1 genoemde nota;
3. De analoge afgeleide versie van het wijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond 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):

- Nota van zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging;
- Wijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging

Vastgesteld in de vergadering van 16 november 2021

burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,



drs. ing. P.D. Wekx MBA



mr. drs. J.W.E. Spies