

Nota van vooroverleg met betrekking tot het (ontwerp) bestemmingsplan Noordeinde 50 te Aarlanderveen, bouwen van 13 woningen.

Artikel 3.1.1 Bro:

“Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan 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

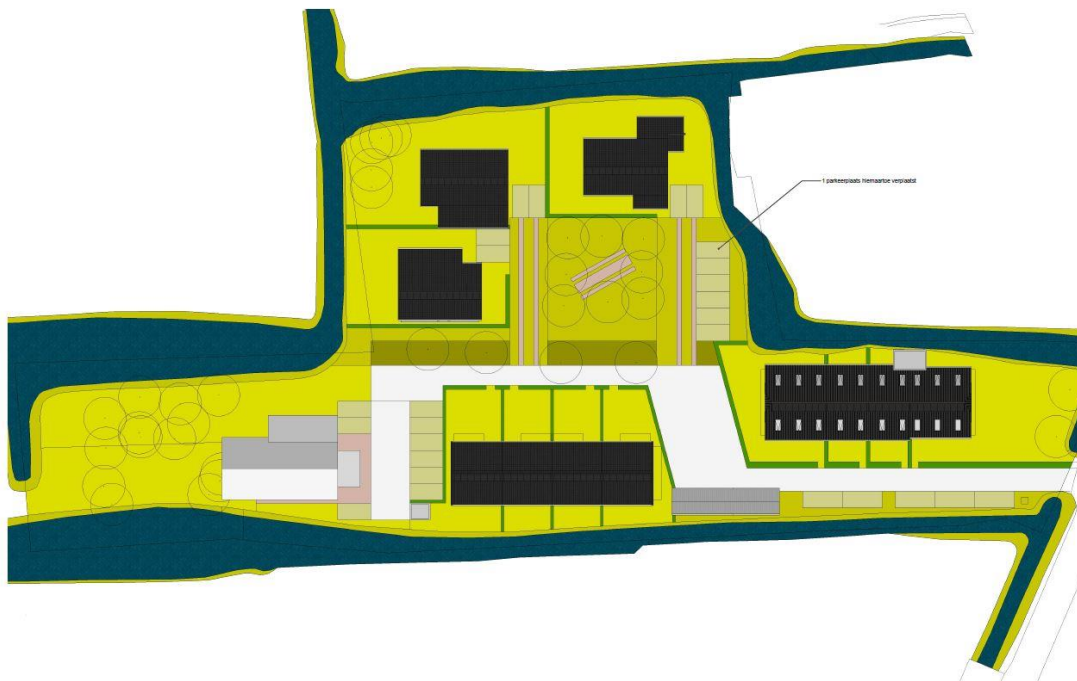
3.2 Aangeschreven instanties

3.3 Conclusie vooroverleg

1. Inleiding

Deze Nota van Vooroverleg heeft betrekking op de fase van het vooroverleg bij het bestemmingsplan, voor de bouw van 13 woningen op het perceel Noordeinde 50 te Aarlanderveen.

Voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan maakt de bouw hiervan planologisch mogelijk.



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.

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 dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan 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

Participatieproces

Omdat het project Ooievaarserf op Noordeinde 50 woningbouw beoogt voor Aarlanderveners op een bijzondere plek, is er (binnen de restricties van Corona) intensief geparticipeerd door het dorp. Allereerst is directe betrokkenheid bij planontwikkeling geweest door de 8 gezinnen in het 'koperscollectief'. Daarnaast zijn er meerdere gesprekken geweest met direct omwonenden. Van het proces is een verslag gemaakt welke als bijlage van het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd.

Hoe gaat het nu verder?

Het bestemmingsplan zal als ontwerp ter inzage worden gelegd voor het indienen van zienswijzen. Deze worden vervolgens verzameld en beantwoord. Het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan kan eventueel worden aangepast als gevolg van de ingediende zienswijzen.

Verder proces tot vaststelling van het bestemmingsplan

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. 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 RED.

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.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief/ mail is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken.

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. Veiligheidsregio Hollands Midden;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Provincie Zuid-Holland;
4. Omgevingsdienst Midden-Holland.

1. Veiligheidsregio Hollands Midden

Op 8 juni 2021 is omgevingsdienst gevraagd te reageren op het bestemmingsplan. De veiligheidsregio Hollands Midden heeft het volgende laten weten.

- De bereikbaarheid van een brandweervoertuig binnen het plangebied is nu niet in het bestemmingsplan uitgewerkt. Geadviseerd wordt om aanvullende documenten aan te leveren waaruit blijkt dat de bereikbaarheid voldoende gewaarborgd is.

Het advies is al als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, waarbij is aangegeven dat bij de uitvoering van de plannen rekening wordt gehouden met het advies. Met behulp van modellen is bekeken of het gehele plangebied goed voor hulpdiensten te bereiken is. Met behulp van de modellen is bevestigd dat het plangebied goed bereikbaar is en hulpdiensten op de locatie kunnen komen.

2. Provincie Zuid- Holland

Op 24 juni 2021 heeft de provincie gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling. Over het algemeen was de provincie tevreden over de opzet van het plan, maar hadden ze nog wel enkele opmerkingen. Op de locatie wordt een boerderij gesloopt. De provincie vroeg zich af of dit daadwerkelijk nodig was. De boerderij is beeldbepalend en is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente van zeer hoge waarde. Daarnaast vond de provincie de toelichting betreft het kroonjuweel en in het bijzonder de richtpunten voor 'linten blijven linten' te globaal.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de sloop van de boerderij nader toegelicht. Hierin is aangegeven dat deze in dermate slechte toestand is dat verbouw geen realistische optie meer is. Deze zal echter wel in traditionele stijl worden herbouwd, zoals ook is afgestemd met de gemeente Alphen aan Den Rijn. In paragraaf 4.8.2 van het bestemmingsplan is dieper op het kroonjuweel ingegaan. Hierin zijn de punten die de provincie benoemd aangekaart.

Op 9 juli heeft de provincie gereageerd betreft het parkeren aan de voorzijde en het volume van de twee-onder-één-kapwoning. De plannen betreft het parkeren aan de voorzijde van de boerderij zijn geschrapt. Het volume van de twee-onder-één-kapwoning is aangepast.

Op 4 november zijn de plannen opnieuw met de provincie besproken. Ditmaal was de provincie akkoord.

3. Het Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 28 juli 2021 heeft het hoogheemraadschap van Rijnland gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit kwam voort dat er binnen het plan watercompensatie diende plaats te vinden. Het verzoek was om de locatie van de watercompensatie op te nemen in het plan.

Het plan is zodanig aangepast dat watercompensatie niet meer is vereist. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding namelijk af met 46 m². Dit is nader toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. De waterbalans van de ontwikkeling is op 12 oktober jl. bevestigd bij het Hoogheemraadschap Rijnland. In het midden van het plangebied wordt een wadi gerealiseerd. Deze wadi staat los van de watercompensatie. De wadi vormt een buffer wanneer er sprake zal zijn van veel neerslag.

4. Omgevingsdienst Midden-Holland

Op 14 juni is de Omgevingsdienst Midden-Holland gevraagd te reageren op het bestemmingsplan. De omgevingsdienst heeft het bestemmingsplan van 4 maar 2021 beoordeeld op de omgevingsaspecten. Hieronder worden kort de relevante opmerkingen van de omgevingsdienst doorgenomen en wat voor invloed dit heeft gehad op het bestemmingsplan.

- *Geluid*

De omgevingsdienst vond de onderbouwing voor het ontbreken van een onderzoek wegverkeerslawaaï nog te mager. Een nadere onderbouwing van het gestelde door middel van bijvoorbeeld verkeersgegevens werd geadviseerd. Daarnaast diende de ligging van het plangebied binnen de Ke-contour van Schiphol benoemd te worden.

In het bestemmingsplan is nader toegelicht waarom een onderzoek wegverkeerslawaaï niet nodig is. Hierbij is gebruik gemaakt van verkeerscijfers van de Noordeinde. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat toekomstige bewoners op de hoogte van eventueel geluidsoverlast gebracht zullen worden.

- *Externe veiligheid (Schiphol)*

Het plangebied is gelegen in het 20 Ke-contour van Schiphol. De omgevingsdienst zag graag een onderbouwing betreft de externe veiligheid. In paragraaf 3.1.3 is hier aandacht aan besteed. Hier is naar verwezen in de paragraaf van externe veiligheid.

- *Bodem (resultaten onderzoek verwerken)*

De omgevingsdienst kon nog niet instemmen in verband met het ontbreken van het bodem- en asbest onderzoek. Daarnaast was destijds een deel van het plangebied nog niet onderzocht. Dit onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden en is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Op de locatie is vervuiling gevonden van asbest en van PAK/Olie. Dit heeft tot gevolg dat er met de beoogde ontwikkeling gesaneerd zal moeten worden.

- *Ecologie (onderbouwing aanpassen)*

De omgevingsdienst had opmerkingen over de uitgevoerde ecologische QuickScan, het vervolgonderzoek en over de stikstofberekening. In de ecologische quickscan was eerst vermeld dat een boom op de planlocatie eventueel geschikt zou zijn voor vleermuizen. Later bleek dit niet het geval te zijn, dit is verwerkt in het rapport. De andere opmerkingen van de omgevingsdienst zijn eveneens verwerkt.

- *Archeologie*

De uitkomsten van het archeologisch onderzoek waren nog niet in de toelichting verwerkt van het destijds beoordeelde bestemmingsplan verwerkt. Inmiddels heeft er een verkennende archeologisch onderzoek op de locatie plaatsgevonden. Het archeologisch onderzoek heeft ertoe geleid dat de archeologische bestemming voor een deel van het plangebied komt te vervallen. Voor het oostelijke deel van het plangebied zal een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moeten worden. Het proefsleuvenonderzoek is inmiddels uitgezet en goedgekeurd door de omgevingsdienst.

- *Duurzaamheid (gemeentelijk beleid opnemen)*

Het ODMH kon nog niet instemmen met het gesteld in paragraaf 3.3.3 en 4.11. In het bestemmingsplan was het plan aan verouderd duurzaamheidsbeleid getoetst. Dit is inmiddels aangepast waarbij de laatste duurzaamheidsbeleidsstukken van Nederland en de gemeente Alphen aan den Rijn zijn gehanteerd. Er zal met de ontwikkeling ten minste worden voldaan aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen.

3.3 Conclusie vooroverleg

De reactie van de Provincie Zuid Holland, van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de omgevingsdienst heeft geleid tot aanpassing van het plan zowel in de regels, toelichting en verbeelding. De overige opmerkingen leiden vooralsnog niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.