

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2022
Zaaknummer	: 2985077
Datum	: 18 oktober 2022
Onderwerp	: gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Noordeinde 50 Aarlanderveen

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen te beantwoorden op de wijze zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen' (bijlage II);
- 3 De 'Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Noordeinde50-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.Noordeinde50-VA0 van 26 september 2022;
- 5 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Aan het Noordeinde 50 in Aarlanderveen is een voormalige agrarische bebouwing aanwezig met een langhuisboerderij en enkele bouwwerken. Op dit moment is de bestemming Wonen in de beheersverordening Aarlanderveen 2018. Ten behoeve van nieuwe ontwikkeling op de locatie is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van de vier boerderijwoningen, vier geschakelde schuurwoningen, drie vrijstaande woningen en een tweeeonder-één-kap-woning mogelijk met daarbij een speelruimte van ongeveer 750m² en ruime gelegenheid om te parkeren. Het ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen heeft gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen ontvangen die ontvankelijk zijn. Deze zienswijzen zijn beantwoord en worden aan

de raad toegestuurd ten behoeve van de hoorzitting over het ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen.

Inleiding/aanleiding

Initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor de realisatie van 13 woningen op het perceel Noordeinde 50 in Aarlanderveen. Voor de beoogde ontwikkeling is een wijziging van de geldende beheersverordening Aarlanderveen 2018 nodig en is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is voor zienswijzen gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn 21 zienswijzen ingediend. Tijdens de procedure is naar voren gekomen dat de reactie van de Erfgoedcommissie niet dient te worden beschouwd als zienswijze. Dit heeft geen invloed op de Nota van beantwoording zienswijzen omdat de punten die door de erfgoedcommissie naar voren zijn gebracht (met name sloop van de bestaande boerderij) ook in andere zienswijzen aan de orde zijn gesteld. De resterende zienswijzen hebben betrekking op verschillende onderdelen van het plan zoals:

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied is gelegen in het provinciaal Kroonjuweel met beschermingscategorie 1. Nieuw ontwikkelingen zijn binnen dit beschermde gebied in beperkte mate mogelijk waarmee sprake is van inpassing overeenkomstig artikel 6.9 van de provinciale Omgevingsverordening. Bovendien kan het plangebied kan worden aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied doordat het onderdeel uitmaakt van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing onder andere ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid. Daarnaast dient in het kader van Ruimtelijke kwaliteit te voldoen aan inpassing in de omgeving. Hiervoor is naast de onderbouwing dat het gaat om inpassen volgens de Omgevingsverordening, een beeldkwaliteitplan opgesteld dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden is in enkele zienswijzen bezwaar gemaakt tegen de sloop van de bestaande langhuisboerderij. Naar aanleiding hiervan is een aanvullend bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er ingrijpende gebreken zijn geconstateerd die een belemmering vormen voor herontwikkeling van de boerderij.

20 Ke-contour

Als een plangebied binnen de 20 Ke-contour en buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dan zijn slechts enkele nieuwbouwwoningen toegestaan. Dit geldt niet in geval er sprake is van ontwikkeling binnen BSD. Zoals eerder aangegeven kan het plangebied worden aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied en vormt de ligging binnen de 20Ke-contour geen belemmering.

Verkeer

In de zienswijzen is naar voren gebracht dat een cumulatie van plannen in Aarlanderveen leidt tot verkeersonveilige situatie en te grote druk op het Noordeinde. De toevoeging van 13 woningen aan het Noordeinde 50 en enkele woningen op andere locaties is ondergeschikt aan de huidige intensiteiten. Dit blijkt uit het uitgevoerde verkeersonderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd. Ten aanzien van parkeren in het plangebied kan worden

geconstateerd dat 26 plaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd waarmee aan de parkeernormen wordt voldaan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de realisatie van 13 woningen op het perceel Noordeinde 50 in Aarlanderveen planologisch mogelijk gemaakt.

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen)
- Algemene wet bestuursrecht
- Beheersverordening Aarlanderveen 2018, vastgesteld 12 juli 2018
- Parapluplan 'Parkeren'
- Parapluplan 'Archeologie'
- Beheersverordening Cultuurhistorie (vastgesteld 2022-01-27)
- Besluit milieueffectrapportage
- Anterieure exploitatieovereenkomst

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. Ter voorbereiding op behandeling in de gemeenteraad wordt een hoorzitting gehouden over de ingekomen zienswijzen.
2. De ingekomen zienswijzen geven op onderdelen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Dit vindt plaats na de hoorzitting en wordt na vaststelling door het college ter besluitvorming aan de raad aangeboden.
3. Met de nieuwbouw worden woning in Aarlanderveen toegevoegd.
4. Op basis van de ligging van het plangebied blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
5. Vanuit de diverse milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor het plan.
6. De ruimtelijke en architectonische inpassing van de plannen is nader onderbouwd in het opgestelde Beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Met het voorliggende bestemmingsplan worden in totaal dertien woningen mogelijk gemaakt. Het karakter van het erf is groen. Deze groene inrichting maakt dat de planlocatie klimaatadaptief is. Daarbij hoort duurzaam materiaalgebruik en duurzaam energieverbruik. Verder worden de nieuw te bouwen woningen niet aangesloten op het gasnet en worden duurzame vormen van energievoorzieningen toegepast.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro aan verschillende instanties toegezonden reactie. De reacties geven geen aanleiding voor inhoudelijke aanpassingen van het plan.

Het ontwerpplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor een ieder om mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen in te dienen. In totaal zijn 23 zienwijzen ontvangen.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal en vergoeding van planschade zijn geregeld.

Realisatie

Het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

Bijlage(n)

- Bouwkundig onderzoek boerderij Noordeinde 50;

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen;
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen;
- Bijlage III Nota van wijzigingen bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen;
- Bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding..

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2022
Zaaknummer : 2985077
Onderwerp : gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Noordeinde 50 Aarlanderveen

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2022

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen' (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen te beantwoorden op de wijze zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen' (bijlage II);
- 3 De 'Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen' (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen met identificatienummer, NL.IMRO.0484.Noordeinde50-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.Noordeinde50-VA0 van 26 september 2022;
- 5 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen;
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen;
- Bijlage III Nota van wijzigingen bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen;
- Bestemmingsplan Noordeinde 50, Aarlanderveen, bestaande uit toelichting, bijlagen, regels en verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 november 2022.

De raad van Alphen aan den Rijn,

De griffier,

de voorzitter,