

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2022
Zaaknummer	: 2853278
Datum	: 12 april 2022
Onderwerp	: Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021

Voorstel:

- 1 De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbdc2021-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 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 verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

Het (ontwerp)bestemmingsplan voorziet in het amoveren van sierteeltbedrijven, gesitueerd buiten het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop, het realiseren van compensatiewoningen en/of -rechten op grond van de ruimte-voor-ruimteregeling, het omzetten van bedrijfswoningen naar burger/plattelandswoningen, het veranderen van een bedrijfsbestemming en het verruimen van woonbestemmingen. De percelen, waarop het plan betrekking heeft, zijn: Dijk tussen 2a en 3 en Noordpolder 10 te Benthuisen/ Heimansbuurt 2 en Toegangseweg 5 te Alphen aan den Rijn/ Ringdijk 3, Voorweg 34b, Westeinde 31-33, 32a, 39a, 39c en Westzijdeweg achter 21-23 en 27 te Hazerswoude-Dorp.

Tijdens de inzageperiode zijn op het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijze ingekomen. Deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Er is een aanvraag voor een herziening van het geldend planologisch regime ingediend door Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop, namens eigenaren van een 12-tal locaties buiten het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop.

In de aanvraag wordt verzocht tot het in procedure brengen en vaststellen van het namens de betreffende eigenaren c.q. initiatiefnemers opgestelde bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021.

De basis voor deze bestemmingsplanherziening ligt in het op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgestelde visiedocument Transformatie van bedrijven buiten de sierteeltcontour, advies ruimtelijke kwaliteit d.d. 16 maart 2016 van Terra Incognita.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van het boom- en sierteeltgebied van de Greenport Regio Boskoop. Het saneren van sierteeltbedrijven en -percelen buiten het sierteeltconcentratiegebied heeft bovendien een gunstig effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Beheersverordeningen Buitengebied Alphen West 2018 en Buitengebied Rijnwoude 2015 en bestemmingsplannen Sierteeltgebied (incl. herzieningen), Buitengebied Alphen Zuid en Herbestemmen Sierteelt buiten de contour (2019);
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop, partiële herziening 2020;
- Visiedocument Transformatie van bedrijven buiten de sierteeltcontour, advies ruimtelijke kwaliteit d.d. 16 maart 2016 van Terra Incognita.

Argumenten

De voornoemde aanvraag ziet op het in het amoveren van sierteeltbedrijven, gesitueerd buiten het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop, het realiseren van compensatiewoningen en/of -rechten op grond van de ruimte-voor-ruimteregeling, het omzetten van bedrijfswoningen naar burger/plattelandswoningen, het veranderen van een bedrijfsbestemming en het verruimen van woonbestemmingen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locaties:

- Dijk tussen 2a en 3, Benthuisen – nieuwe woning via compensatierechten van elders;
- Heimansbuurt 2, Alphen aan den Rijn – nieuwe woning via compensatierechten van elders;

- Noordpolder 10, Benthuisen – veranderen (bestaande) bedrijfsbestemming;
- Ringdijk 3, Hazerswoude-Dorp – saneren sierteelt, omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning en realiseren van 2 nieuwe woningen (in bestaande bedrijfsgebouwen), waarbij ook compensatierechten van elders worden ingezet;
- Toegangseweg 5, Alphen aan den Rijn – verruimen woonbestemming;
- Voorweg 34b, Hazerswoude-Dorp – nieuwe (extra) woning via compensatierechten van elders;
- Westeinde 31–33, Hazerswoude-Dorp – nieuwe woning via compensatierechten van elders;
- Westeinde 32a, Hazerswoude-Dorp – saneren sierteelt, en het bouwen van 2 nieuwe woningen;
- Westeinde 39a, Hazerswoude-Dorp – omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning;
- Westeinde 39c, Hazerswoude-Dorp – omzetten bedrijfswoning naar plattelandswoning
- Westzijdeweg achter 21–23, Hazerswoude-Dorp – het bouwen van 2 nieuwe woningen, via compensatierechten van elders;
- Westzijdeweg 27, Hazerswoude-Dorp – veranderen woonbestemming

De compensatierechten van elders zijn afkomstig van (andere) locaties welke hebben meegelopen in het op 26 september 2019 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Herbestemmen Sierteelt buiten de contour en waarvoor op dat moment nog geen landingsplaatsen waren gevonden.

Deze ontwikkelingen op de voornoemde locaties worden planologisch mogelijk gemaakt via het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Hogere waarden Wet geluidhinder

Uit het verrichte akoestisch onderzoek blijkt dat de locaties Westeinde 31–33 en Voorweg 34b niet kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voor de woningen op deze locaties dient een Hogere waarde te worden vastgesteld. De ODMH is gemandateerd om de Hogere waarde voor te bereiden en vast te stellen. Het Hogere waarde besluit is inmiddels door de Omgevingsdienst Midden Holland genomen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid ontstaat door efficiënt ruimtegebruik: het bundelen, concentreren en herstructureren van teeltgronden in de Greenport regio Boskoop. Hiermee kunnen de bedrijven beter samenwerken op het terrein van logistiek, kennisuitwisseling en dergelijke en wordt een bijdrage geleverd aan het landschap van het Groene Hart.

Participatie

Van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Herstemmen sierteelt buiten de contour 2021 voor eenieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is een viertal zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. Ook is sprake van een enkele ambtshalve wijziging. De redenen daarvoor zijn verwoord in Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 (bijlage 1).

Een exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan (incl. daarvan deel uitmakende stukken) is bijgevoegd (bijlage 3).

Financiële consequenties

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet bij vaststelling van een bestemmingsplan het verhaal van plankosten zeker zijn gesteld. Hierdoor kan afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan.

De kosten voor het opstellen van de herziening van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de ontwikkeling en realisatie van de betreffende (bouw)plannen, inclusief het bouwrijp maken daarvan, alsook het aanleggen van de nodige groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterpartijen en/of andere voorzieningen, zal worden uitgevoerd door dan wel in opdracht van de initiatiefnemers. In een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente zijn de wederzijdse verplichtingen vastgelegd. In de overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over het gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. Daarnaast is vastgelegd dat de eventuele uit te betalen tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt (planschadeovereenkomst).

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour wordt dit plan, alsook het besluit Hogere waarden Wet geluidhinder, gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Tegen beide onderdelen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij geldt dat alleen beroep kan worden ingediend door belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend. Tegen de wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen ook andere belanghebbenden beroep indienen. In beginsel treden de besluiten werking na afloop van de beroepstermijn.

Bijlage(n)

1. De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021
2. Overzicht indieners zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021
3. Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021

Gewaarmerkte bijlage(n)

- De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021
- Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Jaargang : 2022
Zaaknummer : 2853278
Onderwerp : Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 april 2022

besluit:

- 1 De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbdc2021-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021 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 verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021
- Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021

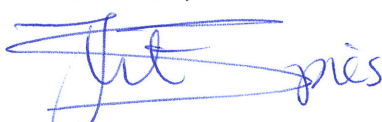
Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 juni 2022

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies