

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2022
Zaaknummer	: 2926519
Datum	: 30 augustus 2022
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn'

Voorstel:

1. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in bijlage I 'Overzicht indieners zienswijzen en Nota van beantwoording zienswijzen, ontwerp bestemmingsplan Hotel Goudse SchouwN11, Alphen aan den Rijn';
2. het bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.AhotelgoudsschwN11-VA01 met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen, met inachtneming van beslispunt 1, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond O_NL.IMRO.0484.AhotelgoudsschwN11VA01.dxf, van 6 april 2022;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is, op grond van artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Tussen de N11, de Goudse Schouw en de Tankval/de Gouwenlandlaan (op bedrijventerrein De Schans II) is de realisatie van een hotel met bijbehorende voorzieningen beoogd. Het hotel kent een hoogte van maximaal 35 meter (maximaal 8 verdiepingen). Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van de ter plaatse geldende beheersverordening 'De Schans en De Vork' en het bestemmingsplan 'N11 – Goudse Schouw', omdat de gewenste ontwikkeling niet binnen de geldende bestemmingen (groen, water en maatschappelijk) past. Om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn' wordt voorzien in een actueel ruimtelijk juridisch kader. Vooruitlopend op de procedure tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 19 mei 2021 een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd. De ontwerpstukken zijn voor een ieder ter inzage gelegd

voor een periode van zes weken. In deze periode zijn twee zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Dit voorstel ziet toe op het beantwoorden van de ingediende zienswijzen en het vaststellen van het bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn'.

Inleiding/aanleiding

Sinds 2015 is er tussen Gemeente Alphen aan den Rijn en initiatiefnemer op verschillende locaties in de gemeente gekeken naar geschikte plekken voor de realisatie van een nieuw hotel. De nu gekozen locatie langs de N11 en Goudse Schouw wordt door beide partijen gezien als een zeer geschikte locatie. In 2018 zijn de besprekingen gestart over het ontwerp en de omvang van het hotel. Dat heeft geleid tot een ontwerp met bijbehorende randvoorwaarden en afspraken waarover overeenstemming is bereikt.

Vooruitlopend op de procedure tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 19 mei 2021 een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd. De ontwerpstukken zijn voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken, waarop twee zienswijzen zijn ingediend. Dit voorstel ziet toe op het beantwoorden van de ingediende zienswijzen en het vaststellen van het bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn'.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het vaststellen van het bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen juridischplanologisch mogelijk gemaakt.

Kader

- Artikel 3.1 e.v. (bestemmingsplan) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht;
- Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage;
- Duurzaamheidsprogramma 2021–2030;
- Collegebesluit van 17 december 2019 tot verkoop van de grond (kenmerk 163281);
- Collegebesluit van 5 april 2022 tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en het informeren van de raad middels een raadsinformatiebrief (kenmerk 2821650).

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. De voorbereidingen hiervan liggen bij het college.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

Behoefte

Zowel voor de uitstraling van Alphen aan den Rijn in de regio als voor de behoefte in de (zakelijke) markt is een nieuw hotel zeer gewenst. Beoogd hotel ziet op 140 hotelkamers met bijbehorende voorzieningen (waaronder restaurant, twee bars, wellnessruimte en conferentiezalen). Ook initiatiefnemer heeft al sedert enkele jaren de behoefte aan een nieuw hotel. De huidige locatie past kwalitatief en kwantitatief niet meer in voldoende mate binnen het huidige hotellandschap. Met het nieuwe hotel blijft een belangrijke faciliteit voor het bedrijfsleven alsmede de recreatieve en de toeristische sector binnen de gemeente gewaarborgd.

De locatie aan de N11 bij de Goudse Schouw leent zich bij uitstek voor een dergelijke hotelontwikkeling. De locatie bij de Goudse Schouw is door de gemeente altijd gezien als de entree poort van Alphen, waar een ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van een 'landmark' gewenst is. Met deze hotelontwikkeling is er nu sprake van de juiste versterking van de entree gedachte met een 'landmark' en daarnaast de herkenbaarheid van de ligging van Alphen aan den Rijn voor al het doorgaand verkeer op de N11. Ook versterkt een ontwikkeling op deze plek de ambities en kansen van Archeon. Een onderzoek naar de behoefte (onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) maakt onderdeel uit van de stukken, behorende bij het bestemmingsplan.

Beoordeling bestemmingsplan

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is zorgvuldig afgestemd op de locatie in samenspraak met de gemeente. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de van toepassing zijnde beleids- en toetsingsaspecten. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. In bijlage I, behorend bij dit raadsbesluit, is een overzicht van de indieners van de zienswijzen opgenomen en zijn de zienswijzen van beantwoording voorzien. Er is zorgvuldig gekeken naar de aangedragen aspecten in de zienswijzen, waarop zo goed mogelijk een reactie is geformuleerd. De zienswijzen gaven geen inhoudelijke aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze bijlage I is tevens toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn'.

Het bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn' is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd gebleven.

Duurzaamheid

Het hotel wordt gebouwd conform de relatief strenge normen van het keurmerk Green Key en/of GPR, gericht op een duurzame en milieuvriendelijke bedrijfsvoering en maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO). Het initiatief voldoet aan geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. De installaties worden integraal ontworpen, waardoor de energie- en milieu last tot een minimum beperkt wordt. Tevens worden er sedumdaken gerealiseerd en wordt een ladingstructuur aangelegd voor elektrische auto's. Het water-accumulerende vermogen van de sedumdaken draagt bij in het comfort van de gast (verkoelend) en in het reduceren van de energielast (isolerend). Daarnaast is er op het parkeerterrein sprake van halfverharding en is er in het plan aandacht voor flora en fauna. Zie verder paragraaf 3.3.3 en 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Participatie

Met initiatiefnemer is veelvuldig overleg geweest. Daarnaast is voor dit plan op 19 mei 2021 een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en ondernemers van het bedrijventerrein. Daarbij zijn zij over het plan geïnformeerd. Verder is wettelijk overleg gevoerd met de ketenpartners. Zie paragraaf 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan (en bijlage 18 van de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan). Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 14 april tot en met woensdag 25 mei 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de zienswijzen is contact geweest met de indieners van de zienswijzen.

Financiële consequenties

De ontwikkeling is overeenkomstig hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De grond is in eigendom van gemeente en wordt verkocht aan initiatiefnemer. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

Realisatie

De indieners van de twee zienswijzen worden uitgenodigd om hun zienswijze nader toe te lichten in een hoorzitting. Hierna volgt behandeling in de raadscommissie en raad. Na vaststelling volgt nadere communicatie naar betrokkenen en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn'. Tijdens de periode van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. In de bekendmaking wordt dit nader gespecificeerd.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
- Bijlage I 'Overzicht indieners zienswijzen en Nota van beantwoording zienswijzen, ontwerp bestemmingsplan Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn'. Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2022

Zaaknummer : 2926519

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn'

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022,

besluit:

1. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in bijlage I 'Overzicht indieners zienswijzen en Nota van beantwoording zienswijzen, ontwerp bestemmingsplan Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn';
2. het bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.AhotelgoudsschwN11-VA01 met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen, met inachtneming van beslispunt 1, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond O_NL.IMRO.0484. AhotelgoudsschwN11-VA01.dxf, van 6 april 2022;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is, op grond van artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
- Bijlage I 'Overzicht indieners zienswijzen en Nota van beantwoording zienswijzen, ontwerp bestemmingsplan Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 oktober 2022.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,



drs J.A.M. Timmerman



mr. drs. J.W.E. Spies