



Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang : 2013
Registratienummer : 2013/58507
Datum : 12 november 2013

Onderwerp : Aangepaste besluitvormingsstukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid.

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2013/58491.

Voorstel:

1. De indieners van de zienswijzen vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 tot en met 7 ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze van de indiener vermeld in Bijlage I onder nummer 3 gegrond te verklaren;
3. De zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage I onder de nummers 4 en 7 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. De zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage I onder de nummers 1, 2, 5 en 6 ongegrond te verklaren;
5. Het voorstel onder 2-4 te baseren op Bijlage II van dit besluit;
6. De regels, de verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage III van dit besluit;
7. Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B087buitengebalpzd-0003 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 6 aangegeven wijzigingen;
8. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
9. 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

In 2013 zijn er nieuwe bestemmingsplannen voor het Buitengebied opgesteld. Gekozen is voor een poldergerichte aanpak van het buitengebied. Aan de hand van de opzet van het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen worden nu de andere polders (met uitzondering van de polder Gnephoek en Vrouwgeest) in het buitengebied in een nieuw planologisch jasje gestoken. Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid ziet op polders Steekt (ten zuiden van de N11) en Zaanse Rietveld.

Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid is een bestemmingsplan waarin de ontwikkeling en het beheer van het gebied helder geregeld zijn. Er is ruimte gelaten voor ontwikkelingen, waarbij de Structuurvisie Buitengebied als basis heeft gediend. Er is gekozen voor een systematiek van meerdere verzamelbestemmingen, waarbij de verschillende

polders met hun waarden en karakteristieken leidend zijn. Vanuit de Structuurvisie Buitengebied heeft elk van de polders gebiedseigen ontwikkelingsmogelijkheden, die tot uitdrukking zijn gebracht in de verzamelbestemmingen.

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid heeft ter inzage gelegen van 20 juni tot en met 31 juli 2013. Er zijn in totaal 7 zienswijzen ontvangen. Beantwoording en verwerking van de zienswijzen zijn terug te vinden in de Nota van zienswijzen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het herzien van bestemmingsplannen is weliswaar een wettelijke plicht, maar ook op basis van andere overwegingen is het van belang te beschikken over een actueel planologisch kader, het bestemmingsplan. Deze overwegingen komen overeen met de punten die zijn genoemd onder het kopje Argumenten. Verder is van belang dat regels voor het bouwen en het gebruiken van gronden worden afgestemd op de meest recente inzichten.

Kader

Gemeenten dienen op grond van de Wet ruimtelijke ordening actuele bestemmingsplannen te hebben voor het gehele grondgebied. De bestemming van de gronden, met inbegrip van de daarmee samenhangende regels wordt binnen een periode van 10 jaar, telkens opnieuw vastgesteld. Het bestemmingsplan Buitengebied is inmiddels aan actualisatie toe en er moet dan ook een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. De voorbereidingen in het kader van het bestemmingsplan liggen bij het college. Het bestemmingsplan houdt voorts rekening met beleidskaders op Europees-, rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau.

Argumenten

Voor de inhoudelijke toelichting op de bestemmingsplannen en haar systematiek, wordt verwezen naar het collegebesluit inzake de vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan (2012/61822). Voor een overzicht van de belangrijkste wijzigingen die in het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp zijn opgenomen, wordt verwezen naar het collegebesluit inzake de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan (2013/24559).

Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid is een bestemmingsplan waarin de ontwikkeling en het beheer van het gebied helder geregeld zijn. Er is echter ruimte gelaten voor ontwikkelingen, waarbij de Structuurvisie Buitengebied als input heeft gediend.

In deze laatste fase van beide bestemmingsplannen zijn nog diverse wijzigingen doorgevoerd. Een aantal wijzigingen houden verband met de ingediende zienswijzen. Ook zijn diverse wijzigingen ambtshalve doorgevoerd.

De belangrijkste ambtshalve wijzigingen zijn:

- De bestemming Verkeers-Verblijfsgebied is geïntegreerd in de desbetreffende verzamelbestemming. De wegen met bijbehorende voorzieningen met een overwegende stroomfunctie zijn en blijven bestemd tot "Verkeer". Alle (overige) wegen waren oorspronkelijk bestemd tot "Verkeer-Verblijfsgebied". Deze wegen hebben alle slechts een functie voor het bestemmingsverkeer. Daarom zijn de wegen met de bestemming

Verkeer-Verblijfsgebied opgenomen in de desbetreffende verzamelbestemming. De nadere eisen die bij de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied behoorden, zijn verplaatst naar artikel 20 Overige regels.

- De **dakhelling van agrarische bebouwing** is aangepast naar een dakhelling tussen de 20 en 50°, daar in de moderne agrarische bedrijfsvoering deze dakhelling gebruikelijk is en beter aansluit bij de bestaande planologische rechten uit het bestemmingsplan Buitengebied 2000.
- De **dakhelling van de (bedrijfs)woningen in Polder Steekt** zijn aangepast naar een dakhelling tussen de 20 – 65°. Polder Steekt kenmerkt zich door typische ruilverkavelingsarchitectuur met bungalows (soms ook tweelaagse woningen) met flauwe kappen parallel aan de weg (zie ook de kwaliteitsgids). Om dit typische tijdsbeeld te beschermen of ook opnieuw mogelijk te maken, moet de minimum dakhelling verlaagd worden. Omdat de architectuur lijkt te zijn afgestemd op die van de agrarische bedrijfsbebouwing zijn dezelfde hellingshoeken opgenomen.
- In het ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat **aan- en uitbouwen en bijgebouwen** in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning dienen te worden gepositioneerd. Aan de hand van een recent geval is gebleken dat deze regeling voor meerdere uitleg vatbaar is. Daarom wordt voorgesteld de huidige formulering aan te passen. De aanpassing ligt in lijn met hetgeen op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000 mogelijk is en het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen, waarin is bepaald dat bijgebouwen **achter het verlengde van de voorgevelrooilijn** moeten worden gebouwd. Tevens doet deze formulering meer recht aan de positionering en clustering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, waardoor de karakteristieken van het landschap (doorzichten) beter behouden blijven hetgeen van meet af aan de intentie is geweest.
- Op **bijgebouwen** is een kap toegestaan, mits de dakrichting en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap op het hoofdgebouw. Er zijn meerdere gevallen bekend van afwijkende kapvormen ten opzichte van het hoofdgebouw. Het gedeelte vanaf 'mits' in deze regel is bij nader inzien verwijderd. Door de aanwijzing van goot- en bouwhoogten is ook geen minimale en maximale dakhellingen noodzakelijk.
- De regel dat ten aanzien van **aan-en uitbouwen** geen kap is toegestaan is verwijderd. Daarmee blijven de flauwe lessenaarsdaken, boenhokken en bijvoorbeeld serres (etc.) tenminste mogelijk. Het onderscheid tussen aan- en uitbouwen en het hoofdgebouw blijft aanwezig omdat aan- en uitbouwen een maximale bouwhoogte van één bouwlaag kennen.
- Indien een agrarisch bedrijf is beëindigd in Polder Zaanse Rietveld, kan het onder voorwaarden reeds verkleuren naar wonen. Hieraan is toegevoegd dat ook indien **bedrijfsmatig gebruik is beëindigd**, dit kan **verkleuren naar wonen**.
- In de toelichting is met name het **beleidskader geactualiseerd**.

Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wordt verwezen naar Bijlage III behorende bij het besluit.

Participatie

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid hebben in het afgelopen 1,5 jaar verschillende informatie-momenten plaatsgevonden met inwoners van het gebied. Gesproken is over de manier waarop de Structuurvisie Buitengebied nu vertaald wordt in het bestemmingsplan en de wensen en ideeën die er leven binnen het plangebied. Maar ook zijn er avonden gehouden in het kader van de kwaliteitsgids en de inventarisatie van cultuurhistorische elementen.

Op 6 maart 2013 heeft er een inloopavond plaatsgevonden en een ieder heeft een inspraakreactie in kunnen dienen op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid. In het kader van de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan zijn de indieners van een inspraakreactie schriftelijk op de hoogte gebracht.

Halverwege dit jaar heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 7 zienswijzen ontvangen. Indien de zienswijze daartoe aanleiding vormde, is contact gezocht met reclamant, om een zo helder mogelijk beeld te krijgen van de achtergrond van de zienswijze, hetgeen de beantwoording van de zienswijze ten goede komt. De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk op de hoogte gebracht over de voorgenomen vaststelling. De indieners van de zienswijzen worden in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nog mondeling toe te lichten, waarna de gemeenteraad een besluit neemt over het bestemmingsplan.

Ook zijn alle percelen in het plangebied bezocht door medewerkers van de gemeente in het kader van een algehele inspectie en inventarisatie van het gebied. Onder meer aan de hand van deze gegevens is het kaartmateriaal zo veel mogelijk afgestemd op de bestaande (legale) situatie. Verder is het gebied een aantal keren bezocht om een indruk te krijgen van de situatie ter plaatse, mede naar aanleiding van een aantal zienswijzen.

Tevens is iedereen in het gebied actief geïnformeerd over de stand van zaken van het bestemmingsplan. Aangegeven is dat het bestemmingsplan richting raad gaat voor vaststelling waarbij men ook is gewezen op de verrichte ambtshalve aanpassingen. In deze brief zijn een paar van deze aanpassingen expliciet als voorbeeld benoemd. In de brief is voor het totaaloverzicht verwezen naar bijlage III behorende bij dit raadsbesluit, waarin een overzicht van de wijzigingen in beeld en tekst staat.

Aangepaste besluitvormingsstukken

De indieners van de zienswijzen zijn in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nog mondeling toe te lichten, waarna de gemeenteraad een besluit neemt over het bestemmingsplan. Van de gelegenheid om op 7 november een mondelinge toelichting te geven is door één persoon gebruik gemaakt. Nadien is gebleken, mede naar aanleiding van deze hoorzitting en raadscommissie, dat er aanleiding is om nog enkele wijzigingen voor te stellen. Als gevolg daarvan zijn alle aangeboden besluitvormingsstukken aangepast/aangevuld met deze wijzigingsvoorstellen. Een aangepaste set besluitvormingsstukken wordt u via dit raadsvoorstel aangeboden. De

onderbouwing van en aanleiding voor deze wijzigingen hebben wij verwoord in een informatiebrief die wij u op 14 november jongstleden hebben toegezonden.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het doel van een exploitatieplan is om bijkomende kosten te verhalen op ontwikkelaars in het plangebied. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het is vooralsnog niet noodzakelijk gebleken een exploitatieplan op te stellen omdat er op dit moment geen kosten zijn voorzien in het kader van grondexploitatie.

Locatiegegevens

Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid ziet op de polders Zaanse Rietveld en Steekt, ten zuiden van de N11.

Realisatie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid is de laatste stap (de eerste stap betrof het vaststellen van de Structuurvisie Buitengebied, de tweede stap het vaststellen en ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan en de derde stap het vaststellen en ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan) gezet om te komen tot een actueel planologisch kader voor het plangebied.

Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Indien mensen het dan nog niet eens zijn met het bestemmingsplan, kunnen ze beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In beginsel treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,



Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2013

Registratienummer : 2013/58507

Onderwerp : Aangepaste besluitvormingsstukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid.

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2013/58491.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2013,

besluit:

1. De indieners van de zienswijzen vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 tot en met 7 ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze van de indiener vermeld in Bijlage I onder nummer 3 gegrond te verklaren;
3. De zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage I onder de nummers 4 en 7 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. De zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage I onder de nummers 1, 2, 5 en 6 ongegrond te verklaren;
5. Het voorstel onder 2-4 te baseren op Bijlage II van dit besluit;
6. De regels, de verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage III van dit besluit;
7. Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B087buitengebalpzd-0003 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 6 aangegeven wijzigingen;
8. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
9. 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):

- bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid, inclusief bijlagen;
- verbeelding;
- bijlage I: overzicht van de zienswijzen die zijn ingebracht tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid en de conclusies over die zienswijzen;
- bijlage II: samenvatting van de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid en de overwegingen van de raad over de inhoud van de zienswijzen;
- bijlage III: overzicht van de wijzigingen van de regels, verbeelding, inventarisatiekaart en bijbehorende documenten van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid. Deze wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 november 2013.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,
de griffier, de voorzitter,

P.M.H. van Ruitenbeek

drs. H.B. Eennoorn

1000

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid

Zie ook:

Bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen "Aanvullende informatie n.a.v. hoorzitting en raadscommissie bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid van 7 november 2013" van 14 november 2013 (reg. nr. 2013/57778) voor wat betreft zienswijze nummer 3 (en andere ondergeschikte wijzigingen, die geen betrekking hebben op de zienswijzen)

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van

28 NOV. 2013 nr 2013/58507
De griffier



P.M.H. van Kuitenbeek

Bijlage II bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 28 november 2013, nr 2013/58491 (raadsbesluitnr 2013/58507).

Samenvatting van de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid en de overwegingen en conclusies van de raad over de inhoud van deze zienswijzen. In deze nota van zienswijzen is een samenvatting van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

Aanvulling

Op 7 november 2013 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden waarbij door één reclamant een mondelinge toelichting is gegeven op de ingediende zienswijze. In aansluiting op de hoorzitting heeft de raadscommissie plaatsgevonden. Nadien is gebleken dat er aanleiding is om nog enkele wijzigingen voor te stellen. In bijlage 1 is een informatiebrief toegevoegd waarin gemotiveerd een aantal wijzigingen worden voorgesteld. Gezien de beperkte tijd in het besluitvormingstraject is het niet mogelijk om de informatiebrief integraal te verwerken in onderhavige nota van zienswijzen maar is deze als bijlage opgenomen. De inhoud van de informatiebrief vervangt daarmee of vult aan (voor de betreffende percelen) de inhoud van onderhavige nota van wijzigingen. Deze informatiebrief maakt integraal onderdeel uit van onderhavige nota van zienswijzen.

Nummer 1
Reclamant: Stichting Wonen en Welzijn Noordwest Boskoop
Kenmerk: 2013/39198
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

Reclamant geeft aan min of meer bij toeval, maar niet via de lokale pers, te hebben vernomen dat het voorliggende bestemmingsplan als ontwerp ter inzage lag. Vanaf 1 januari 2014 is het voorliggende bestemmingsplan ook relevant voor de inwoners van Boskoop. Reclamant vindt het dan ook een gemiste kans dat de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan niet is gepubliceerd in de lokale pers van de huidige gemeente Boskoop.

Commentaar

Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform de wettelijke vereisten ter inzage gelegen. Op 19 juni 2013 is het gepubliceerd in de huis-aan-huiskrant het Witte Weekblad onder de kop Week in beeld en de Staatscourant. Een ieder kon het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken, van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013, inzien bij de informatiebalie in het Stadhuis van Gemeente Alphen aan den Rijn en was het digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.alphenaandenrijn.nl onder het kopje Gemeente / publicaties / bekendmakingen en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Overigens hanteren tot de fusiedatum ook de Gemeenten Rijnwoude en Boskoop deze (wettelijk voorgeschreven) werkwijze.

Nummer 2
Reclamant: Staatsbosbeheer, regio West
Kenmerk: 2013/40909
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

Staatsbosbeheer heeft het –gedeeltelijk– eigendom en beheer van polder Zaanse Rietveld. Reclamant heeft begrepen dat er plannen zijn om in dit plangebied een nieuwe Noord–Zuid lopende weg aan te leggen, de N207–Zuid. Het voorgenomen tracé loopt door het Zaanse Rietveld. Reclamant geeft aan hiertegen bezwaren te hebben. Hiertoe voert reclamant vijf argumenten aan.

1. Het Zaanse Rietveld is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur en de gronden in eigendom en beheer van inspreker zijn ingericht als natuurgebied. Verwerving, inrichting en beheer vertegenwoordigen een grote som belastinggeld. De aanleg van een weg door het gebied zou volgens reclamant leiden tot verregaande aantasting van de functionaliteit van het gebied, en daarmee leiden tot kapitaalvernietiging (verwerving, inrichting en beheer vertegenwoordigen volgens reclamant een grote som belastinggeld).
2. Het gebied is ingericht als natuurgebied met EHS–status. Het natuurbeheertype volgens het provinciale Natuurbeheerplan is moeras. De gerealiseerde inrichting omvat natuurvriendelijke oevers en een centraal gelegen plas, waarbij de waterhuishouding is aangepast (beeld grasland, moeras en open water). De recreatieve inrichting behelst een parkeerplaats met informatiepaneel, een bank met daarnaast een weide als ontvangstplek, waarbij door het gebied een wandelpad, een vogelkijkscherm met diverse banken, bosschages en doorsteken zijn aangebracht.
3. Reclamant is in gesprek met het Hoogheemraadschap Rijnland om een aantal waterhuishoudkundige verbeteringen aan te brengen. Hiermee benadrukt reclamant dat op dit moment met publieke middelen geïnvesteerd wordt in het gebied.
4. Het gebied heeft, gezien haar ligging tegen de bebouwing van de stad, een functie gekregen als uitloopgebied voor de inwoners van de stad. Reclamant geeft aan dat de rust en natuurwaarden belangrijke redenen zijn voor bewoners om het gebied te bezoeken.
5. De ecologische betekenis van het gebied is door haar inrichting en beheer boven verwachting groot, aldus inspreker. Met name het grote aantal vogelsoorten levert een belangrijke bijdrage aan de biodiversiteit in de provincie: er broeden zowel weide– als moerasvogels. Het gebied is tevens van groot belang voor doortrekkende vogels en wintergasten.

Reclamant verkiest een tracé van de weg, dat het Zaanse Rietveld spaart. Mocht het tracé onverhoopt door het Zaanse Rietveld worden verkozen, dan is natuurcompensatie aan de orde, waarbij reclamant verzoekt met haar in overleg te gaan over de mogelijke locatie en inrichting.

Commentaar

Zoals in de beantwoording van de inspraakreactie is verwoord, wordt in het voorliggend bestemmingsplan uitgegaan van het bestaande gebruik. Er dient een concrete aanleiding of een algemeen beleidsuitgangspunt te zijn wil de bestemming anders worden vastgelegd. In dit geval is daar geen sprake van. Het gebied, dat in eigendom is van Staatsbosbeheer, is dan ook op de inventarisatiekaart aangeduid met de functie natuur en water, binnen de verzamelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 2 (polder Zaanse Rietveld)', waarbij de natuurwaarden onder meer door artikel 4.8 van de regels worden beschermd.

Wegen met een overwegende stroomfunctie vallen buiten deze verzamelbestemming, omdat deze wegen zijn bestemd tot 'Verkeer' (artikel 5 van de regels). Deze verkeersbestemming beperkt zich tot het bestaande wegennetwerk met een overwegende stroomfunctie, zoals de N207.

De planontwikkeling waarop reclamant doelt is bekend maar nog niet in een zodanig concreet stadium dat over het tracé besloten is. In het voorliggend bestemmingsplan is hierover dan ook nog niets vastgelegd. Mocht over het tracé besloten zijn, dient daarmee via een aparte procedure deze weg planologisch mogelijk worden gemaakt, waartegen uiteraard (te zijner tijd) rechtsbescherming open staat.

Nummer 3
Reclamant: M. Vergeer en L. Vergeer
Kenmerk: 2013/40943
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

Zienswijze richt zich op perceel naast Rietveldsepad 6 (eilandje), kadastraal bekend als Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie E, nummer 1058. Op het perceel staat een zomerhuis ingetekend, waarvan een definitie overigens ontbreekt.

1. Het zomerhuis kent op de inventarisatiekaart een foutieve afmeting. Globale afmetingen van het zomerhuis zijn 8x7 meter. Verder staat op de inventarisatiekaart hiervoor geen bouwvlak aangegeven op dit perceel.
2. Het zomerhuis is van 1970 tot 1988 bewoond geweest en hiervoor ook volledig ingericht qua voorzieningen. Hierna is het perceel en zomerhuis recreatief in gebruik geweest in combinatie met twee caravans op hetzelfde perceel. Het perceel en zomerhuis zijn niet goed onderhouden en door de vervallen staat niet geschikt om toeristisch gebruik van te maken. Reclamanten zijn sinds juli 2013 eigenaar van het perceel en willen hier twee eco-lodges plaatsen, geïntegreerd in de groene omgeving. De huidige beplanting wordt opgeknapt en gehandhaafd en het eiland wordt verder ingericht met een kleine boomgaard en streekeigen beplanting aan de oevers. Grenzend aan het perceel wordt 1500 m2 extra water gecreëerd met natuurvriendelijke oevers met daarin plaats voor van oudsher veel voorkomende oevervegetaties. Door de natuurlijke inrichting verwacht reclamant ook een aantrekkende werking te hebben voor vogels. In de bijlage bij de zienswijze heeft reclamant een impressie van de lodges gevoegd.

Commentaar

1. In 1967 is vergunning op grond van de Woningwet en het Woonketenbesluit verleend voor de bouw van een houten woonkeet met berging op het eilandje om daarmee te voorzien in een tijdelijke behoefte aan woongelegenheid. In de vergunning is daarom destijds uitdrukkelijk bepaald dat de woonkeet met berging na 1 augustus 1972 niet langer in stand mag worden gehouden.

In oktober 1988 is volgens correspondentie de houten woning gesloopt, de berging (circa 23 m²) is echter blijven staan ondanks de verlopen instandhoudingstermijn.

In het geldende plan Buitengebied 2000 is dit perceel (eilandje) aangeduid als agrarisch en kent geen bouwvlak. Dit is te verklaren omdat alleen legale hoofdgebouwen een bouwvlak krijgen toegekend, dat is in dit geval niet aan de orde. Het bouwwerk staat wel op de ondergrond ingetekend, deze ondergrond is echter niet juridisch bindend. Ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan Buitengebied West is het perceel aangeduid als agrarisch, wederom zonder bouwvlak. Tijdens deze periode is het eilandje weliswaar deels recreatief in gebruik geweest (namelijk het gelegenheid geven tot recreatief nachtverblijf in maximaal 2 tourcaravans, in de periode van 15 maart tot 31 oktober), echter altijd als ondergeschikte nevenactiviteit, naast de hoofdfunctie agrarisch bedrijf aan het Rietveldsepad 6.

Gebleken is dat in het voorliggend bestemmingsplan het perceel ingetekend is als recreatie waarbij het bouwwerk een bouwvlak kent. Dit is hersteld. Uitgangspunt is immers dat bestaande rechten (volgend uit het geldende bestemmingsplan) gerespecteerd worden. Het perceel wordt daarom teruggebracht naar de geldende agrarische functie, zonder bouwvlak.

2. Voorts wordt door reclamant verzocht om in nog te realiseren bebouwing (eco-lodges) op dit perceel permanente recreatieve activiteiten te kunnen ontplooien. In feite houdt dit verzoek in om het eilandje bij de camping te mogen betrekken. Hiermee kan niet worden ingestemd.

Zoals in het commentaar bij zienswijze 4, onderdeel 5 uitgebreid wordt aangegeven, is bij de eerder toegestane uitbreidingen van de camping altijd aangegeven dat deze uitbreidingen een bescheiden omvang kennen waarmee het kleinschalige karakter van de camping blijft gewaarborgd. De camping zelf kent nog voldoende groeimogelijkheden. Bovendien kunnen er nog andere activiteiten, die passen bij het toeristisch recreatief medegebruik van het buitengebied, ontplooid worden zonder dat de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden (zoals de openheid van het landschap en zichtlijnen) worden aangetast zoals beschreven in artikel 4.1 van de regels en waardoor het kleinschalige karakter van de camping zo veel mogelijk blijft gewaarborgd.

Ten aanzien van het voornemen om het eiland verder in te richten met een boomgaard en streekeigen beplanting en de aanleg van het water wordt verder nog opgemerkt dat voor deze activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden vereist is, op grond van artikel 4.8 van de regels

van het bestemmingsplan. Tevens wordt erop gewezen dat voor de aanleg van het water met natuurvriendelijke oevers een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig kan zijn.

Nummer 4

Reclamant: M. Vergeer en L. Vergeer namens Minicamping Polderflora

Kenmerk: 2013/40944

Conclusie: gedeeltelijk gegrond

Zienswijze:

1. In de nadere bestemmingsomschrijving bij artikel 4 'Agrarisch met waarden – landschap 2 (polder Zaanse Rietveld)' staat onder 4.2 de camping niet genoemd. Op de inventarisatiekaart staat het perceel wel aangeduid als camping. Dit is op grond van een eerdere bestemmingsplanherziening (Herziening Buitengebied 2010). Reclamant verzoekt om de camping in de regels op te nemen.
2. Onder artikel 4.3.2 staan geen specifieke bouwregels genoemd voor de camping. Reclamant verzoekt de specifieke bouwregels ten behoeve van de camping aan te vullen.
3. Op de inventarisatiekaart staat niet separaat benoemd dat het groene gedeelte camping is. Andere bedrijven worden wel specifiek woordelijk benoemd.
4. Op de inventarisatiekaart staat voor de camping geen bouwvlak ingetekend. Bij de zienswijze heeft reclamant een kaartje bijgevoegd waar volgens haar een bouwvlak zou moeten komen zodat ook de huidige reeds vergunde en gerealiseerde bouwwerken binnen het bouwvlak vallen.
5. In de bijlage met specifieke bouwregels voor bestaande bedrijven, staat voor Camping Polderflora een huidig bebouwd oppervlakte van 388 m² en een maximaal bebouwd oppervlakte van 575 m². Deze maximale oppervlakte wilt reclamant graag verruimd zien. Aan nog te bouwen oppervlakte blijft nog 187 m² over. Reclamant geeft aan, om het bedrijf ook in de toekomst rendabel te kunnen houden, dat het verblijfsaanbod verruimd moet worden (zie ad 6 en 7).
 - a. Reclamant wilt rendabeler en efficiënter gebruik maken van het terrein en gedane investeringen. Reclamant merkt dat het seizoen voor caravans en tenten te kort is om maximaal te profiteren van de aangelegde voorzieningen. Daarnaast geeft reclamant aan dat er een toename is van kleine en elektrische auto's die veelal geen caravan kunnen voorttrekken. De verwachting is daarmee dat het aantal caravans en daarmee de vraag naar plaatsen de komende jaren afneemt, terwijl het aanbod aan kampeerplaatsen nog steeds groeit. De vraag naar andere verblijfsvormen, ook tijdens het voor- en naseizoen, neemt wel toe. Reclamant wilt daarom op de camping vier trekkershutten (fase 1 – korte termijn doelstelling) plaatsen, mede gezien de centrale ligging (niet alleen natuur maar ook omringende steden). Voor reclamant is dit een kans om het seizoen te verlengen en langer gebruik te maken van de faciliteiten. De trekkershutten worden volledig in het groen geïntegreerd en voorzien van zonnepanelen wat aansluit bij de huidige visie voor de camping: duurzaam en

groen ondernemen in een natuurlijke omgeving. Reclamant wilt drie trekkershutten type plus¹ en één trekkershut type comfort² plaatsen.

- b. Voor de lange termijn (fase 2) ziet reclamant kansen voor tien eco-lodges. Luxere trekkershutten die zowel qua locatie, bouw als gebruik voldoen aan hoge duurzaamheidseisen. Op deze wijze wordt de groene bedrijfsvoering vanuit de visie (genoemd onder ad 6) geïntensiveerd en uitgebouwd, om zo aldus reclamant een bloeiend bedrijf te kunnen voeren. Reclamant wilt weten wat de mogelijkheden zijn tot het plaatsen van de eco-lodges. De beoogde locatie is op de dijk langs de grote vijver, geïntegreerd in het riet, half boven het water (zicht op waterpartij, weilanden en ondergaande zon). Reclamant wilt de eco-lodges voorzien van faciliteiten en verder alleen te voet bereikbaar zijn (parkeren op reeds aanwezige parkeerterrein bij de camping).

In de bijlage bij de zienswijze heeft reclamant de beoogde locatie en impressie van de trekkershutten (onderdeel a) en eco-lodges (onderdeel b) gevoegd.

Commentaar

1. Dit wordt in de regels aangepast.
2. Dit wordt in de regels aangepast.
3. Op de verklaring van de inventarisatiekaart staat de camping (wat aangeduid is met een groene kleur) specifiek aangeduid.
4. Uitgangspunt is dat bestaande rechten (volgend uit het geldende bestemmingsplan) gerespecteerd moeten worden. In het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2010 is voor dit perceel uitgegaan van een maximum van 575 m² aan oppervlakte van gebouwen te realiseren in binnen het bestemmingsperceel. Een bestemmingsperceel is over het algemeen groter dan een bouwvlak, waardoor de voorgestelde systematiek geen recht deed aan de bestaande rechten. Er is dan ook voor gekozen om de verbeelding en de inventarisatiekaart zodanig aan te passen dat het bouwvlak afgestemd wordt met het bestemmingsvlak. Het totaal aantal vierkante meters aan bebouwing is gelijk gebleven aan het vorige bestemmingsplan. Op deze manier zijn de bestaande rechten gewaarborgd (en gecontinueerd) in het nieuwe bestemmingsplan. Op de inventarisatiekaart en verbeelding wordt dit ook voor dit perceel aangepast.
5. Zoals aangegeven is het uitgangspunt dat bestaande rechten (volgend uit het geldende bestemmingsplan) gerespecteerd worden. Reclamant geeft zelf aan dat aan nog te bouwen oppervlakte nog 187 m² resteert, uitgaande van een huidig bebouwd oppervlakte van 388 m². Dit is zekerheidshalve nogmaals nagegaan. Gebleken is dat de aanwezige burgerwoning bij de camping per ongeluk is meegerekend in de huidige oppervlakte gebouwen, als zijnde bedrijfswoning. Dit is nu hersteld. Daarmee wordt het huidig bebouwd oppervlakte 284 m² (in plaats van 388 m²) en het nog te bouwen oppervlakte 291 m² (in plaats van 187 m²).

¹ Hutten zijn 18 m² en bieden plaats aan maximaal vijf personen. Gasten maken gebruik van de reeds aanwezige faciliteiten. De hutten worden tussen het riet, aan de rand van de bestaande vijvers, geplaatst.

² Hut is 28 m² en biedt plaats aan maximaal vijf personen. Deze hut wordt geplaatst naast het huidige sanitairgebouw en wordt aangesloten op deze faciliteiten.

Als uitgegaan wordt van de korte termijn doelstelling van reclamant met 3 trekkershutten van 18 m² en 1 trekkershut van 28 m² (zoals beschreven in onderdeel a), is daarna nog steeds 209 m² aan nog te bouwen oppervlakte over voor een invulling van een langere termijn doelstelling (onderdeel b).

Bij de eerdere toegestane uitbreidingen van de camping (35 seizoenplaatsen, 10 losse plaatsen, parkeergelegenheid van 650 m², een dierenweide met hooiberg, sanitaire voorzieningen in een bestaande schuur en een nieuw gebouw, paden, beplanting, een zitje en een kleine speelvoorziening) is aangegeven dat deze uitbreidingen een bescheiden omvang kennen waarmee het kleinschalige karakter van de camping blijft gewaarborgd.

Bovendien is bij de eerdere toegestane uitbreidingen aangegeven dat ook in die nieuwe omvang het beheer van de camping moet plaatsvinden met andere activiteiten, om de opbrengsten daarmee te verhogen en zo de gedane investeringen in financieel economisch zin haalbaar te houden, zoals uitvoeren van zorgtaken, natuurbeheer op de aansluitende percelen, organiseren van excursies in de omgeving, samenwerking met bedrijven in de buurt en het verhuren van kano's en fietsen. Kortom: activiteiten die passen bij het toeristisch recreatief medegebruik van het buitengebied zonder dat de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden (zoals de openheid van het landschap en zichtlijnen) worden aangetast zoals beschreven in artikel 4.1 van de regels.

Het uitbreiden van het huidig maximum van 575 m² aan oppervlakte van gebouwen te realiseren binnen het bestemmingsperceel is dan ook niet aan de orde, omdat er nog groeimogelijkheden zijn en bovendien andere activiteiten ontplooid kunnen worden die minder beslag op het landschap leggen, waardoor het kleinschalige karakter van de camping zo veel mogelijk blijft gewaarborgd. Wellicht ten overvloede wordt hierbij benadrukt dat (onder meer) artikel 4.1 van de regels in acht moet worden genomen.

Nummer 5
Reclamant: LTO Noord
Kenmerk: 2013/41113
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

De maximale oppervlakte van bouwvlakken ten behoeve van grondgebonden veehouderijbedrijven is ten opzichte van het voorontwerp beperkt tot 1,5 hectare. De toelichting van het ontwerp verwijst hiervoor naar een recente wetswijziging van artikel 19kd van de Natuurbeschermingswet 1998. De motivatie is volgens reclamant onvoldoende. Wat volgens reclamant over het hoofd gezien is, is namelijk de algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 19 van de regels, op basis waarvan het mogelijk is de maatvoeringen voor bouwwerken (en derhalve ook voor bouwvlakken) met maximaal 15% te veranderen of vergroten. Op basis van vaste jurisprudentie is het noodzakelijk ook voor de

ontwikkelingsmogelijkheden die op basis van flexibiliteitsbepalingen geboden worden, de haalbaarheid aan te tonen. Op hoofdlijnen moet voldoende duidelijk zijn dat voornoemde bepaling uitvoerbaar is. Vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening ligt volgens reclamant uitbreiding van agrarische bouwvlakken tot een oppervlakte groter dan 1,5 ha namelijk in de lijn der verwachtingen. In eerdere versies van het bestemmingsplan zou gekozen zijn voor een alternatieve redeneertrend. Reclamant verwijst hiervoor naar de Voortoets Natuurbeschermingswet 1998: *“met verduurzamen wordt vastgelegd dat toename van milieuverontreiniging en bemesting niet mogelijk is en zelfs teruggedrongen dient te worden. Toename van stikstofemissie door uitbreiding van veehouderij in Polder Steekt wordt hiermee niet toegestaan.”* Er wordt onvoldoende tegemoet gekomen aan gewenste ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden veehouderijbedrijven.

Commentaar

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000 mag met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare, een glastuinbouwbedrijf tot maximaal 1 hectare en een sierteeltbedrijf tot maximaal 0,5 hectare worden vergroot. Mede vanwege milieueffectoverwegingen is er voor gekozen om de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijking voor vergroting van het bouwvlak dusdanig te wijzigen dat de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan worden gecontinueerd. Dit betekent dat een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare, een bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf tot maximaal 1 hectare en bouwvlak voor een sierteeltbedrijf tot maximaal 0,5 hectare mag vergroten.

De algemene afwijkingsbevoegdheid verschilt niet ten opzichte van de geldende vrijstellingsbevoegdheid.

- In artikel 16.1, aanhef en onder c, van de regels van het voorliggend bestemmingsplan is bepaald dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van de bepalingen van het bestemmingsplan ten aanzien van het veranderen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze veranderingen noodzakelijk zijn.
- In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000 was deze mogelijkheid echter ook opgenomen, in artikel 30, eerste lid, aanhef en c van de regels.

Deze bevoegdheid ziet op ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan.

Op hoofdlijnen is voldoende duidelijk dat de binnenplanse afwijking voor vergroting van het bouwvlak uitvoerbaar is. De huidige agrarische bouwvlakken binnen het plangebied zijn geanalyseerd en gebleken is dat het merendeel van deze bouwvlakken onder of rond de 1 hectare zit.

Deze maatvoeringen bieden ruim voldoende mogelijkheden voor een goede bedrijfsvoering.

Nummer 6
Reclamant: Provincie Zuid-Holland
Kenmerk: 2013/41154
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

In het plangebied zijn diverse locaties opgenomen die op de functiekaart van de Provinciale Structuurvisie zijn aangeduid als natuur maar in het bestemmingsplan zijn deze locaties aangeduid als 'Agrarisch met waarden'. Reclamant is van mening dat dit onvoldoende bescherming biedt tegen ontwikkelingen die de aanwezige natuurwaarden schaden. Volgens de Provinciale Verordening dient bestaande natuur te worden bestemd als 'Natuur' en voor nieuw (nog aan te leggen) natuur kan dan een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur' worden opgenomen. Dit geldt ook voor de (meerdere) ecologische verbindingen door het gebied, die onderdeel zijn van de EHS.

Commentaar

Bij het tot stand komen van de regels is een aantal verschillende manieren bedacht voor het planologische regime met inachtneming van een aantal randvoorwaarden, zoals het borgen van provinciaal beleid en behoud en versterking van natuurwaarden. In eerste instantie werd gedacht aan het continueren van de huidige bestemmingen en met wijzigingsbevoegdheden het mogelijk maken van wijzigingen in gebruik en bestemming. Hiervoor is echter niet gekozen omdat deze methode alsnog leidt tot langdurige procedures voor het opstellen van een wijzigingsplan en biedt dus te weinig flexibiliteit.

Uiteindelijk is gekozen voor de volgende systematiek. In de Structuurvisie Buitengebied zijn voor de polders verschillende ontwikkelniveaus toegestaan. Voor ieder ontwikkelniveau is een regel opgesteld. Gevolg hiervan is dat er per polder een eigen regel/bestemming geldt. In deze verzamelbestemming zijn primair een aantal toegestane functies opgenomen, die bij de betreffende polder horen. Naast deze functies zijn ook de karakteristieken, die bij de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van de polders horen, opgenomen.

Er is per verzamelbestemming een specifieke gebruiksbepaling opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet mag worden gewijzigd ten behoeve van ander gebruik. Per verzamelbestemming is daarnaast een (binnenplans) afwijkingenregime opgenomen. De zwaarte van dit regime is afhankelijk van de gewenste ontwikkelingen per polder. Hierbij worden voorwaarden gesteld. Aan het afwijkingenregime is een kwaliteitsgids gekoppeld. Verder kent elke verzamelbestemming de eis van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden.

In het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen is de ontwikkelde systematiek reeds in de regels verankerd. Overigens is het opmerkelijk dat reclamant bij dat bestemmingsplan niet tegen de essentie van de systematiek is ingegaan, zijnde één verzamelbestemming met (binnenplans) afwijkingenregime, in plaats van diverse bestemmingen met wijzigingsbevoegdheden. In andere delen van het buitengebied wordt deze systematiek nu als zodanig voortgezet.

In het voorgaande is de gekozen systematiek toegelicht. In onderstaand gedeelte wordt ingegaan op het feit dat aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten in het plangebied wel degelijk beschermd worden.

In het bestemmingsplan wordt – zoals in bovenstaand gedeelte is toegelicht – in principe uitgegaan van het bestaande (legale) gebruik, dat wordt positief bestemd. Aanwezige natuur is dan ook als zodanig op de inventarisatiekaart aangeduid.

Verder worden de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten in het bestemmingsplan beschermd omdat zij primair zijn vastgelegd in de twee agrarische verzamelbestemmingen. In artikel 3.1 en 4.1 van de regels worden de voor ‘Agrarisch met waarden – landschap 1 dan wel 2’ aangewezen gronden onder meer bestemd voor het *behoud én versterking* van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:

- het bestaande sloten – en verkavelingspatroon;
- de openheid van het landschap;
- de zichtlijnen vanuit het bebouwingslint op het achterliggende land.

In de verzamelbestemmingen zijn daarmee de aanwezige (behoud) en beoogde (versterking) ecologische kwaliteiten van de polders verankerd.

De landschaps- en natuurwaarden van het plangebied worden in dit plan verder specifiek beschermd door het vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden (artikel 3.7 en 4.8 van de regels). Door dit vereiste, kan per geval worden beoordeeld of bepaalde activiteiten deze waarden niet ernstig schaden, in welk geval de gemeente kan weigeren de aanlegvergunning te verlenen.

Wij zijn, gelet op voorgaande, dan ook van mening dat de natuurwaarden in dit bestemmingsplan (inclusief nieuwe systematiek) voldoende zijn gewaarborgd.

Nummer 7
Reclamant: N.V. Nederlandse Gasunie
Kenmerk: 2013/41345
Conclusie: gedeeltelijk gegrond

Zienswijze:

In het plangebied ligt een drietal gastransportleidingen van het bedrijf.

1. Langs de N11 valt een deel van het bestemmingsplan samen met de belemmeringenstrook van de gastransportleidingen die buiten het plangebied aanwezig is. Verder is er ter hoogte van het Weteringpad een gasleiding aanwezig welke niet is opgenomen op de verbeelding. De gastransportleidingen binnen dit bestemmingsplan dienen te zijn voorzien van een belemmeringenstrook van 4 respectievelijk 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Op grond van artikel 14, eerste lid Bevb juncto artikel 5 Revb wordt de breedte bepaald aan de hand van de ontwerpdruk van de leidingen. De breedte van de belemmeringenstrook voor de 40 bar leidingen bedraagt 4 meter; de breedte van de belemmeringenstrook voor de 66,2/80 bar leidingen bedraagt

5 meter. Reclamant verzoekt om alle leidingen met de bijbehorende belemmeringenstrook binnen dit bestemmingsplan op de verbeelding weer te geven.

2. Er is een bouwvlak over de gasleiding geprojecteerd ter hoogte van het pand aan de Westgouweweg 7a. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding, is het niet toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leiding of binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Reclamant verzoekt het bouwvlak zodanig aan te passen, dat de afstand tussen de hartlijn van de leiding en de grens van het bouwvlak minimaal 5 meter bedraagt.

Commentaar

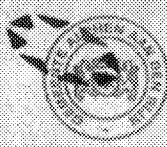
1. Dit is aangepast. Gebleken is dat de belemmeringenstrook van de buiten het plangebied aanwezige gastransportleidingen voor een klein deel binnen het plangebied, namelijk ten noorden van het perceel Rietveldsepad 4b, valt. Deze belemmeringenstrook is nu op de verbeelding opgenomen. Verder is ter hoogte van het Weteringpad de ontbrekende gasleiding met belemmeringenstrook nu ook op de verbeelding en inventarisatiekaart aangegeven. De aangehouden belemmeringenstrook in het gehele plangebied bedraagt overigens 5 meter.
2. De gastransportleiding die deels over het bouwvlak van het perceel Westgouweweg 7a loopt, kent de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' (artikel 13 van de regels). Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 2 (polder Zaanse Rietveld)'. Op of in de als Leiding – gas genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding worden gebouwd. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), zijn niet toegestaan uit een oogpunt van externe veiligheid en zekerheid van levering van energie. Het bevoegd gezag kan echter bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder, in deze reclamant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Met het indienen van de omgevingsvergunning, na inwerkingtreding van het voorliggend bestemmingsplan, wordt rekening gehouden met deze procedureregels. De belangen van de leidingsbeheerder worden hiermee voldoende beschermd. Eigenaar van het perceel heeft het bouwplan overigens reeds eerder afgestemd met reclamant. Het aanpassen van het bouwvlak is daarmee niet nodig.

Behoort bij het raadsbesluit nr 2013/58507 van de raad van Alphen aan den Rijn van 28 november 2013.

De griffier,

Gemeente
Alphen aan den Rijn

Gemeenteraad van Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn



Ingekomen:

14 NOV 2013

Nr. 2013/58520
Afd. **SRIF**
Opbergen

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
Fax: (0172) 465 564
E-mail: gemeente@alphenaan denrijn.nl
Website: www.alphenaan denrijn.nl

VERZONDEN 14 nov. 2013

Uw kenmerk	Uw brief van	Oms kenmerk	Datum
		2013/5777B	13 november 2013

Inlichtingen bij	Doorkiesnummer	Afdeling
Mevrouw G.J. Faken-Oudekerk	Tel: (0172) 465681	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Fax: (0172) 465421	

Onderwerp
Aanvullende informatie n.a.v. hoorzitting en raadscommissie bestemmingsplan
Buitengebied Alphen Zuid van 7 november 2013.

Geachte leden van de raad,

Op donderdagavond 7 november jongstleden heeft er een hoorzitting plaatsgevonden waarin de indieners van zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze nader mondeling toe te lichten. Aansluitend aan de hoorzitting heeft de raadscommissie over dit bestemmingsplan plaatsgevonden.

Tijdens de hoorzitting heeft één reclamant diens zienswijze nader mondeling toegelicht. In deze brief wordt, daar waar onduidelijkheden of vragen waren over de mondeling toegelichte zienswijze, kort ingegaan op de inhoud ervan. Naar aanleiding van de hoorzitting/raadscommissie stelt het college verder voor tot het doorvoeren van wijzingen in de beantwoording van deze zienswijze en aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3: M. Vergeer en L. Vergeer
Tijdens de hoorzitting is door reclamant aangegeven dat het perceel in kwestie (perceel naast Rietveldsepad 6 (eilandje), kadastraal bekend als Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie E, nummer 1058) sinds 1988 (tot 2011) recreatief in gebruik is geweest. Het eiland is aan vier kanten omgeven door gebiedseigen beplanting en sinds 1967 op dezelfde wijze ingericht. Het perceel is inmiddels aan een opknapbeurt toe: onderhoud aan de beplanting en ophogen van het verzakte eiland. Door de verwachte jaarlijkse onderhoudskosten, wilt reclamant het eiland opnieuw recreatief in gebruik nemen, waarbij het gebruik zeker geen intensief karakter zal krijgen, met tevens een boomgaard en waterpartij, passend in de lintbebouwing en slagenlandschap van het Zaanse Rietveld. Reclamant verzoekt de functie weer te wijzigen naar een recreatieve functie, wat het meest doelmatige gebruik is volgens reclamant.

Reactie
In het geldende plan Buitengebied 2000 en het daarvoor geldende bestemmingsplan Buitengebied West is dit perceel (eilandje) aangeduid als agrarisch en kent het aanwezige bouwwerk (circa 23 m2) geen bouwvlak. Dit is te verklaren omdat alleen (legale) hoofdgebouwen een bouwvlak krijgen toegekend, dat is in dit geval niet aan de orde. De berging, daarmee geen hoofdgebouw zijnde, is gebouwd op basis van een vergunning waarvan de instandhoudingstermijn formeel gezien is verlopen (deze liep namelijk af op 1

augustus 1972). Wel is in een gemeentelijk schrijven van 13 februari 2002 aangegeven dat de berging niet verwijderd hoeft te worden.

Tijdens deze periode is het eilandje weliswaar deels recreatief in gebruik geweest (namelijk het gelegenheid geven tot recreatief nachtverblijf in maximaal 2 tourcaravans, in de periode van 15 maart tot 31 oktober), echter altijd als ondergeschikte nevenactiviteit, naast de hoofdfunctie agrarisch bedrijf aan het Rietveldsepad 6.

In de aangeboden besluitvormingsstukken kent het perceel dan ook weer een agrarische functie, zonder bouwvlak. Uitgangspunt is immers dat bestaande rechten (volgend uit het geldende bestemmingsplan) gerespecteerd worden. Bovendien heeft de raad bij de eerder toegestane uitbreidingen van de camping altijd aangegeven dat deze uitbreidingen een bescheiden omvang kennen waarmee het kleinschalige karakter van de camping blijft gewaarborgd. De camping zelf kent nog voldoende groeimogelijkheden. Bovendien kunnen er nog andere activiteiten, die passen bij het toeristisch recreatief medegebruik van het buitengebied, ontplooid worden zonder dat de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden (zoals de openheid van het landschap en zichtlijnen) worden aangetast zoals beschreven in artikel 4.1 van de regels en waardoor het kleinschalige karakter van de camping zo veel mogelijk blijft gewaarborgd.

Echter, gelet op:

- de ligging van het perceel ten opzichte van de naastgelegen camping;
- de gebleken verbondenheid van het perceel met de camping;
- de geringe afmetingen van het perceel;
- de beplanting waarmee het perceel aan drie zijden is omgeven, welke opgeknapt worden en gehandhaafd blijven;
- het feit dat voor het genoemde recreatief gebruik vanaf 1988 tot 2011 de gemeente toestemming heeft verleend;
- het voornemen van reclamant om de vervallen berging te slopen;
- het voornemen van reclamant om twee eco-lodges te plaatsen, geïntegreerd in de groene omgeving, waarbij aangegeven is dat het gebruik zeker geen intensief karakter zal krijgen;
- het voornemen van reclamant om het perceel verder in te richten met een kleine boomgaard en een waterpartij grenzend aan het perceel met streekeigen beplanting aan de oevers

is het voorstel om het perceel alsnog een recreatieve functie, behorend bij de camping, toe te kennen. Er is voor gekozen om de verbeelding en de inventarisatiekaart zodanig aan te passen dat het bouwvlak afgestemd wordt met het bestemmingsvlak. In de contacten met reclamant is aangegeven dat de eco-lodges elk een omvang van 36 m² kennen. Het totaal aantal vierkante meters aan bebouwing van 575 m² is daarom opgehoogd met 72 m², zodat het totaal aantal vierkante meters aan bebouwing uitkomt op 647 m². Op de inventarisatiekaart en verbeelding wordt dit perceel aangepast. In de regels van het bestemmingsplan wordt in Bijlage 1 'Lijst specifieke bouwregels voor bestaande niet-agrarische functies binnen plangebied' het totaal aantal vierkante meters aan bebouwing aangepast naar 647 m².

Ten aanzien van het voornemen om het eiland verder in te richten met een boomgaard en streekeigen beplanting en de aanleg van het water wordt overigens nogmaals opgemerkt dat voor deze activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden vereist is, op grond van artikel 4.8 van de regels van het bestemmingsplan. Tevens wordt erop gewezen dat voor de aanleg van het water met natuurvriendelijke oevers een keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig kan zijn.

**Conclusie**

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Wel dient reclamant een verhaafscontract planschadevergoeding voor de functiewijziging en toevoeging van bouwmassa te ondertekenen, waarin ook een sloopvoorwaarde voor de berging is opgenomen, om zo eventuele financiële risico's voor de gemeente uit te sluiten.

Andere ondergeschikte wijzigingen

1. Op pagina 9 van bijlage II wordt in het commentaar op zienswijze 5 van LTO Noord verwezen naar de algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 19.1, aanhef en onder c, van de regels van het voorliggend bestemmingsplan. De algemene afwijkingsbevoegdheid in kwestie is echter opgenomen in artikel 16.1, aanhef en onder c, van de regels van het voorliggend bestemmingsplan.
2. Door het vervallen van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied en integratie van deze bestemming in de verzamelbestemmingen zijn de overige artikelnummers aangepast en staan in de teksten (naar nu blijkt) per abuis nog enkele verkeerde verwijzingen.
 - Op pagina 2 van het raadsvoorstel, onder Argumenten, wordt bij de bespreking van de belangrijkste ambtshalve wijzigingen aangegeven dat de nadere eisen die bij de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied behoorden, zijn verplaatst naar artikel 21 Overige regels. De Overige regels zijn echter opgenomen in artikel 20.
 - Op pagina 6 van bijlage III, onder B Regels, wordt aangegeven dat de nadere eisen die bij de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied behoorden, zijn verplaatst naar artikel 21 Overige regels. De Overige regels zijn echter opgenomen in artikel 20.
 - Op pagina 7 van bijlage III, onder B Regels, wordt tevens aangegeven dat aan artikel 21.1 Nadere eisen een nieuw onderdeel is toegevoegd, namelijk artikel 21.1.2 Voorzieningen. Zoals aangegeven zijn de nadere eisen opgenomen in artikel 20.1, meer specifiek onder artikel 20.1.2 Voorzieningen. Artikel 21 ziet op het overgangsrecht voor bouwwerken.
 - Op pagina 7 van bijlage III, onder B Regels, wordt verder aangegeven dat aan artikel 3.3.4 en 4.3.4 (Bepalingen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak) het volgende onderdeel is toegevoegd: 'de bouwhoogte voor lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten uitsluitend ten behoeve van het bepaalde in artikel 15.1 onder i bedraagt maximaal 12 meter'. De verwijzing moet echter artikel 3.2 onder g/4.2 onder h zijn, omdat die verwijzing op deze verkeersvoorzieningen ziet. Artikel 15.1 ziet op geheel andere materie, namelijk de Algemene gebruiksregels, waarbij onderdeel i niet aanwezig is.
3. Doordat in artikel 3.3.3 en 4.3.3 (Bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van woning) het onderdeel dat ten aanzien van aan- en uitbouwen geen kap is toegestaan is vervallen, staan in deze artikelen (naar nu blijkt) per abuis nog een verkeerde verwijzing.
 - Op pagina 9 van bijlage III, onder B Regels, wordt aangegeven dat onderdeel h van artikel 3.3.3 en 4.3.3 van de regels als volgt komt te luiden: 'indien de oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt dan het bepaalde in lid g. en h. dan kan de oppervlakte van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden'. Onderdeel h moet echter naar de voorgaande twee onderdelen verwijzen, te weten lid f. en g.
4. Op de inventarisatiekaart staat bij het perceel Rietveldsepad 13 vermeld dat het een agrarisch bedrijf in afbouw betreft. De agrariër in kwestie is overgegaan op het houden van andere diersoorten, maar dat betekent daarmee niet dat het bedrijf in afbouw is.
 - Op pagina 12 van bijlage III, onder C Verbeelding/inventarisatiekaart, wordt aan de tabel toegevoegd dat voor het perceel Rietveldsepad 13 de aanduiding op de inventarisatiekaart 'agrarisch bedrijf in afbouw' wordt aangepast naar 'agrarisch bedrijf'.

Ons kenmerk
2013/57778

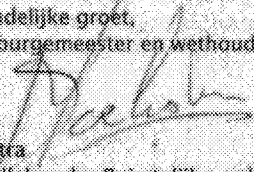
Datum
13 november 2013

Blad
4

Vervolg

In onderhavige brief worden enkele aanvullende wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen zullen vóór 19 november worden verwerkt in alle aangeboden besluitvormingsstukken en aan u ter beschikking worden gesteld. Deze nieuwe besluitvormingsstukken vervangen de vorige stukken.

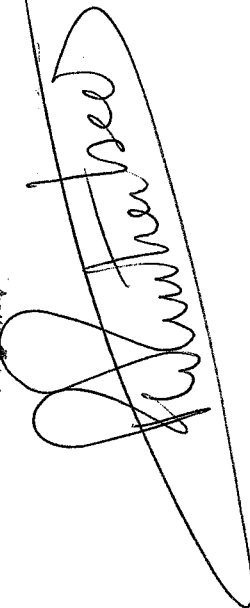
Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,



T. Hoekstra
portefeuillehouder Ruimtelijke ordening

Nr. in Nota	Verseonnummer	Naam	Ter attentie van	Adres	Postcode	Woonplaats	Conclusie zienswijze
1	2013/39198	Stichting Wonen en Welzijn Noordwest Boskoop	A. de Knegt	Laag Boskoop 123	2771 HA	Boskoop	ongegronnd
2	2013/40909	Staatsbosbeheer, regio West	mw.ir. A.M. Roessen	Postbus 58174	1040 HD	Amsterdam	ongegronnd
3	2013/40943	M. Vergeer en L. Vergeer		Rietveldsepad 4b	24089 AA	Alphen aan den Rijn	gegronnd
4	2013/40944	Minicamping Polderflora	M. Vergeer en L. Vergeer	Rietveldsepad 4b	24089 AA	Alphen aan den Rijn	gedeeltelijk gegrond
5	2013/41113	LTO Noord		Postbus 649	2003 RP	Haarlem	ongegronnd
6	2013/41154	Provincie Zuid-Holland		Postbus 90602	2509 LP	Den Haag	ongegronnd
7	2013/41345	N.V. Nederlandse Gasunie		Postbus 19	9700 MA	Groningen	gedeeltelijk gegrond

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 8 nov. 2013 nr 2013/58507
Dagittier

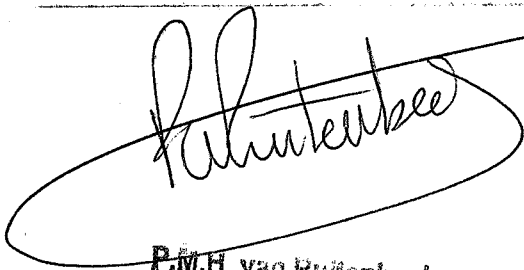


P.M.H. van Ruitenbeek

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.B087buitengebalpzd-0003
Planstatus: vastgesteld
Datum: november 2013

Bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid Deel 2: Regels

Bekrachtigd bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van **28 NOV. 2013** nr 2013/58562
De griffier,


P.M.H. van Ruitenbeek

Gemeente
Alphen aan den Rijn



Bijlage III bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 28 november 2013, nr 2013/58491 (raadsbesluitnr 2013/58507)

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen en nieuwe inzichten wordt het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, regels en verbeelding/inventarisatiekaart van het bestemmingsplan. Onderstaand worden de wijzigingen opgesomd, onderverdeeld naar wijzigingen als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Aanvulling

Op 1 oktober 2013 hebben burgemeester en wethouders het raadsvoorstel en –besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid vastgesteld. Nadien is gebleken, mede naar aanleiding van de hoorzitting en raadscommissie van 7 november 2013, dat er aanleiding is om het raadsvoorstel en –besluit (en bijbehorende bijlagen) met enkele wijzigingsvoorstellen aan te vullen. In de Nota van Zienswijzen (bijlage II van het raadsbesluit, nr 2013/58603) is als bijlage 1 een informatiebrief (“Aanvullende informatie n.a.v. hoorzitting en raadscommissie bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid van 7 november 2013” van 14 november 2013) opgenomen waarin gemotiveerd een aantal extra wijzigingen worden voorgesteld. Deze informatiebrief met diens wijzigingen is integraal verwerkt in het onderhavige overzicht van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

WIJZIGINGEN ALS GEVOLG VAN DE ZIENSWIJZEN

A. REGELS

Naar aanleiding van zienswijze 3 worden de volgende artikelen gewijzigd.

Bijlage 1 van de regels wordt als volgt gewijzigd:

In bijlage 1 wordt de maximale oppervlakte aan gebouwen voor Camping Polderflora aan het Rietveldsepad aangepast naar 647 m2.

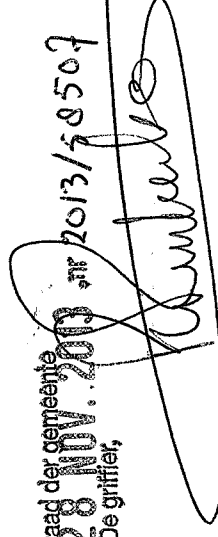
Naar aanleiding van zienswijze 4 worden de volgende artikelen gewijzigd.

Aan artikel 4.2 Nadere bestemmingsomschrijving wordt aan de opsomming van functies de functie ‘recreatie – camping’ toegevoegd:

De voor Agrarisch met waarden – landschap 2 aangewezen gronden zijn, naast de functies genoemd in artikel 4.1, tevens bestemd voor:

- e. recreatie – camping;

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van **28 nov. 2013**, nr **2013/58507**
De griffier,



P.M.H. van Ruitenbeek

Artikel 3.3.2 en artikel 4.3.2 Specifieke bouwregels worden als volgt gewijzigd:

Specifieke bouwregels ten behoeve van niet-agrarische functies

Bestaande bedrijven, verenigingen en aangewezen maatschappelijke danwel recreatieve voorzieningen binnen deze bestemming dienen te voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst specifieke bouwregels voor bestaande niet-agrarische functies binnen plangebied behorende bij deze regels.

Bijlage 1 van de regels wordt als volgt gewijzigd:

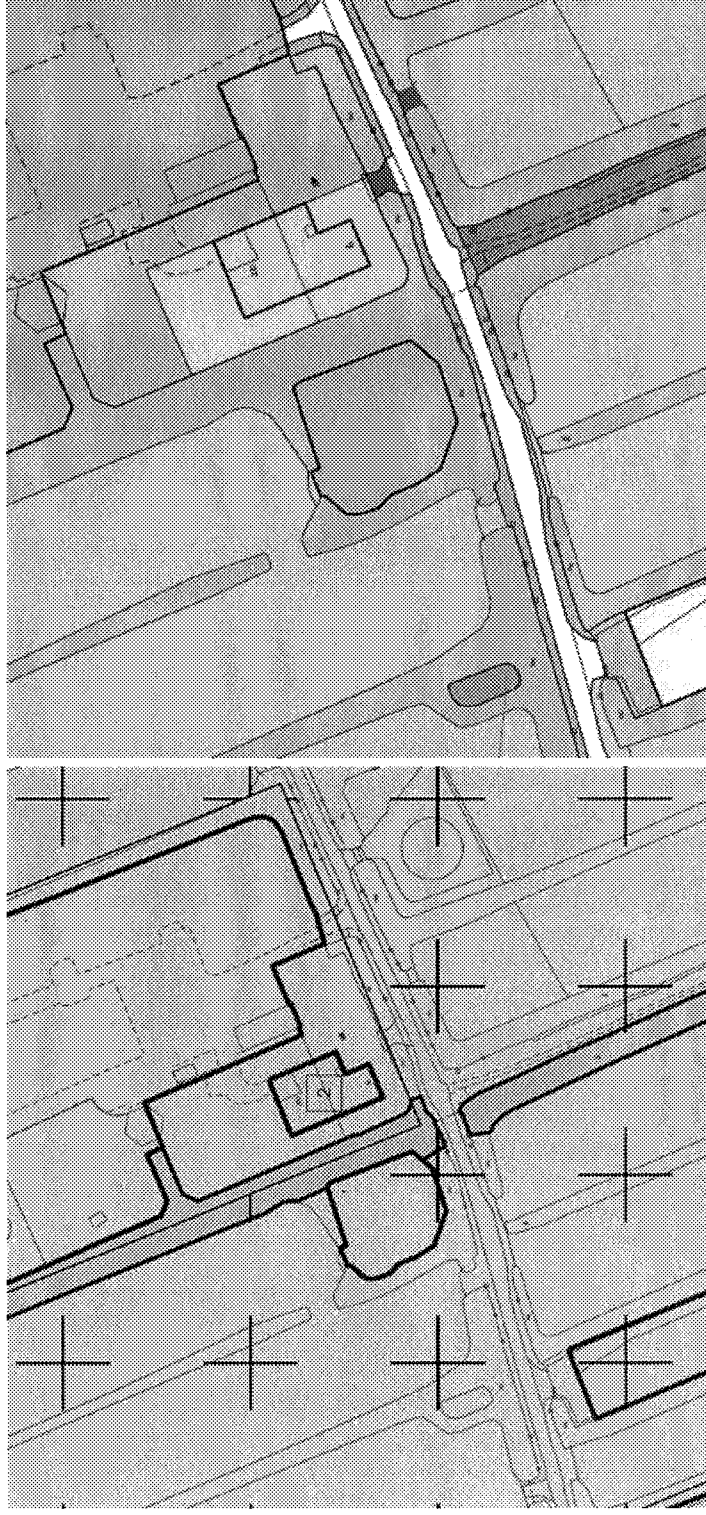
Bijlage 1 heet voortaan 'Lijst specifieke bouwregels voor bestaande niet-agrarische functies binnen plangebied'. In deze bijlage wordt het maximaal aantal bedrijfswoningen voor Camping Polderflora aan het Rietveldsepap veranderd naar 0 stuks en wordt de huidige oppervlakte gebouwen aangepast naar 284 m².

B. VERBEELDING / INVENTARISATIEKAART

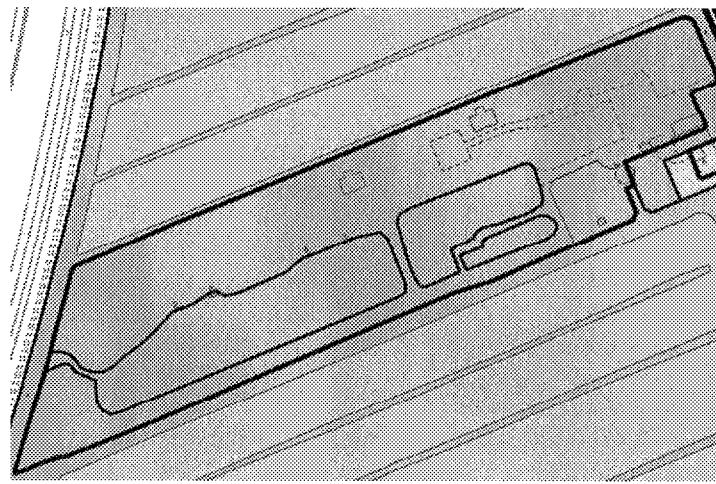
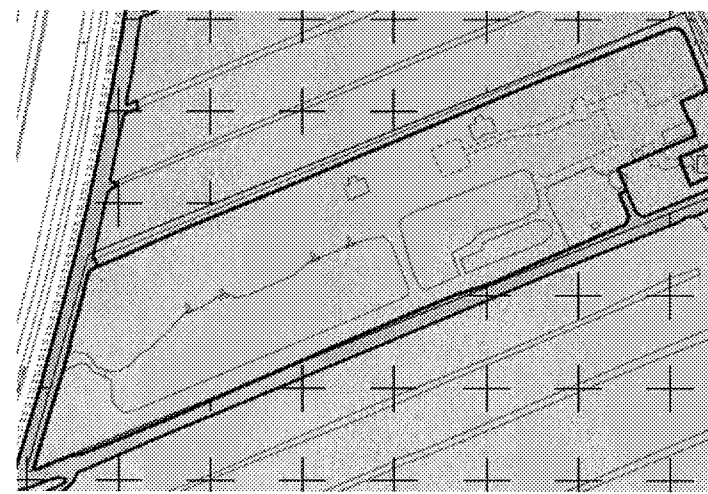
Zienswijze	Locatie	Aanpassing	Inventarisatiekaart	Verbeelding
3	perceel naast Rietveldsepap 6 (eilandje), kadastraal bekend als Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie E, nummer 1058	Het perceel krijgt alsnog een recreatieve functie, behorend bij de camping, (op de inventarisatiekaart) toegekend. De verbeelding en inventarisatiekaart zijn verder zodanig aangepast dat het bouwvlak gelijk is aan het bestemmingsvlak. De bestaande berging is hierbij van de ondergrond verwijderd, daar reclamanten deze berging slopen om daar twee eco-lodges te kunnen plaatsen.	ja	ja
4	Rietveldsepap 4b	Bouwvlak gelijk trekken met bestemmingsvlak	ja	ja
7	Ten noorden van perceel Rietveldsepap 4b en ter hoogte van het Weteringpad	Gebleken is dat de belemmeringenstrook van de buiten het plangebied aanwezige gastransportleidingen voor een klein deel binnen het plangebied, namelijk ten noorden van het perceel Rietveldsepap 4b, valt. Deze belemmeringenstrook is nu op de verbeelding opgenomen. Verder is ter hoogte van het Weteringpad de ontbrekende gasleiding met belemmeringenstrook nu ook op de verbeelding en inventarisatiekaart aangegeven.	ja	ja

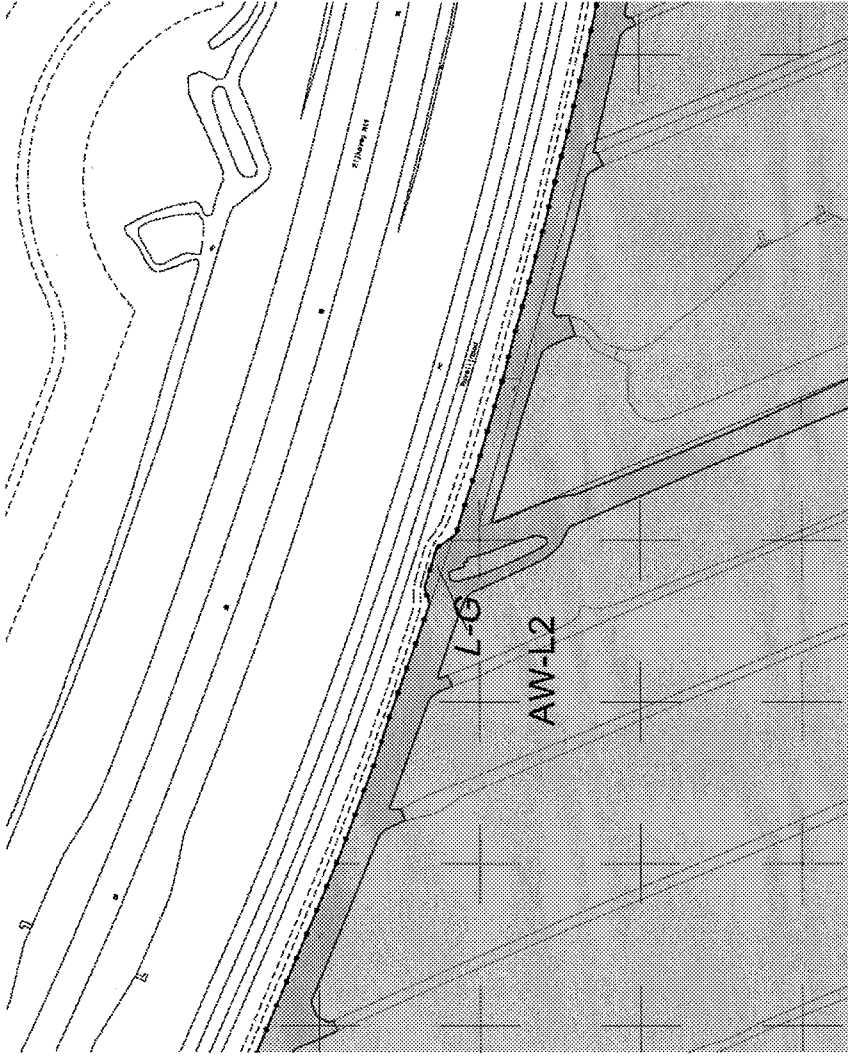
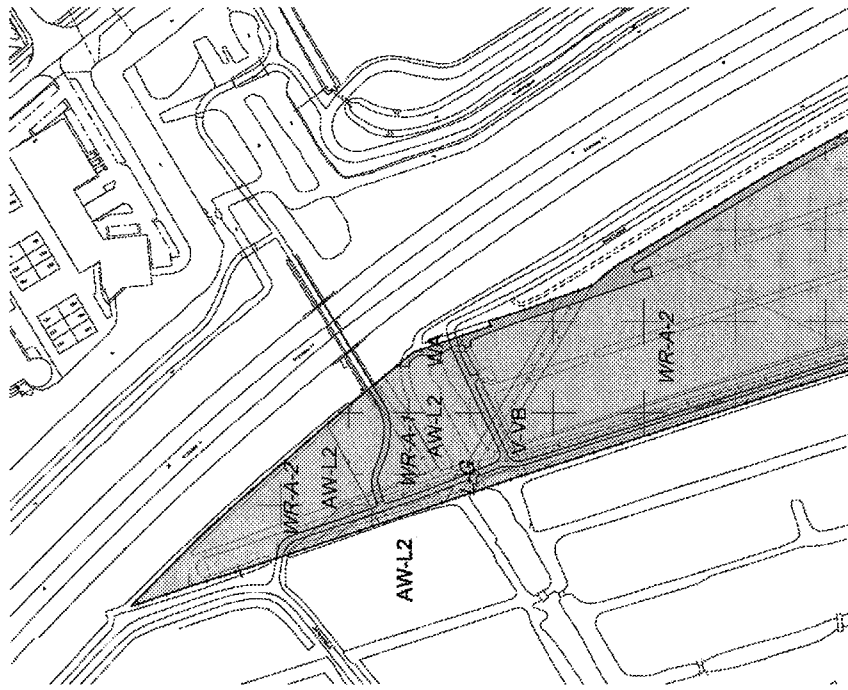
Hieronder treft u deze wijzigingen in beeld aan.

Zienswijze 3



Zienswijze 4





Indien sprake is van ambtshalve wijzigingen als gevolg van schrijffouten, verkeerde verwijzingen of andere wijzigingen die niet van invloed zijn op de inhoud en uitwerking van het bestemmingsplan, zijn deze wijzigingen niet apart vermeld.

A. TOELICHTING

Door de gemeenteraad is op 11 juli 2013 de Structuurvisie Verkeer en Vervoer vastgesteld. De titel van paragraaf 2.5.5 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2003' is aangepast naar 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan'. Verder is de tekst in paragraaf 2.5.5 vervangen door de volgende tekst:

"Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) bestaat uit twee delen: een beleidsvisiedeel en een uitvoeringsdeel. Door de gemeenteraad is op 11 juli 2013 de Structuurvisie Verkeer en Vervoer vastgesteld. De Structuurvisie Verkeer en Vervoer heeft als doel: "Het op basis van scenario Stadsring richting geven aan duurzame mobiliteit in 2025 met een optimale mix tussen bereikbaarheid, ruimtelijke en milieukwaliteit en leefbaarheid."

Hierbij staat het volgende centraal:

- Lever een bijdrage aan de ruimtelijke en milieukwaliteit in en rondom het centrumgebied waar langzaam verkeer het primaat heeft (autoluw gebied);
- Weer autoverkeer zonder bestemming in het centrumgebied en faciliteer autoverkeer met een bestemming in het centrumgebied.

Deze visie beschrijft het wensbeeld van de toekomstige verkeersstructuur in de stad Alphen aan den Rijn. Het is een uitwerking van het door de gemeenteraad gekozen scenario Stadsring (Scenario 2). Met het vaststellen van de visie wordt de opgave voor de toekomstige verkeersstructuur voor het stedelijke gebied van Alphen aan den Rijn duidelijk. Volgens de Structuurvisie Verkeer en Vervoer zijn voor de realisatie van Scenario 2 de volgende ontwikkelingen onmisbaar: Extern verkeer wordt eerder en meer via de randwegen geleid, die daardoor als rondweg gaan functioneren (Alphen aan den Rijn ligt op het snijpunt van doorgaande regionale oost-west en noord-zuid verbindingen), intern autoverkeer gaat meer gebruik maken van de binnenring en de rondweg en binnen de binnenring krijgt langzaam verkeer het primaat. Voor de realisering van de visie zal een verdere uitwerking plaatsvinden in een Realisatiestrategie met aandacht voor de fasering en uitvoerbaarheid van de maatregelen, de budgettaire mogelijkheden en de kansen, die zich voordoen bij herstructurering, vernieuwingsprojecten en onderhoud. Nu de Structuurvisie Verkeer en Vervoer is vastgesteld, wordt gestart met het opstellen van deze Realisatiestrategie voor het uitvoeringsdeel, welke tevens ter vaststelling wordt voorgelegd aan de raad. De Structuurvisie Verkeer en Vervoer heeft geen gevolgen voor het plangebied."

Doordat de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied vervalt en wordt geïntegreerd in de desbetreffende verzamelbestemming is in paragraaf 7.12 Artikelsgewijze behandeling het deel aangaande Verkeer-Verblijfsgebied verwijderd en zijn de overige artikelnummers aangepast. Voor nadere toelichting hierop wordt verwezen naar onderdeel B.

Hoofdstuk 9 is geactualiseerd en daarmee vervangen door de volgende tekst:

“De overleg- en inspraakprocedure geeft inhoud aan de bepalingen van de inspraakverordening en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorontwerp heeft in de periode van 28 februari 2013 tot en met 10 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de periode dat het voorontwerp voor het publiek ter inzage heeft gelegen zijn 10 inspraakreacties en 3 vooroverlegreacties ontvangen. Voor de samenvatting van en de reactie op de ingediende reacties wordt verwezen naar de Inspraaknota Buitengebied Alphen Zuid. Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid heeft in de periode van 20 juni tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn tijdens een hoorzitting voor de Raadscommissie in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader mondeling toe te lichten, waarna het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid in de raad van 28 november 2013 is behandeld.”

B. REGELS

In artikel 1 “Begrippen” is begrip 1.86 paardenbak aangepast:

een (omheinde) niet overdekte piste, waar paarden een vrije uitloop kunnen hebben en/of waar paarden worden getraind.

De bestemming Verkeers-Verblijfsgebied (artikel 7) is geïntegreerd in artikel 3 Agrarisch met waarden – landschap 1 (Polder Steekt, ten zuiden van de N11) en artikel 4 Agrarisch met waarden – landschap 2 (Polder Zaanse Rietveld). De wegen met bijbehorende voorzieningen met een overwegende stroomfunctie zijn en blijven bestemd tot “Verkeer” (artikel 5). Alle (overige) wegen waren oorspronkelijk bestemd tot “Verkeer-Verblijfsgebied”, zoals opgenomen in artikel 7. Deze wegen hebben alle slechts een functie voor het bestemmingsverkeer. Daarom zijn de wegen met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied opgenomen in de desbetreffende verzamelbestemming. De nadere eisen die bij de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied behoorden, zijn verplaatst naar artikel 20 Overige regels.

Artikel 7 vervalt.

Artikel 3.2 onder g en 4.2 onder h gaan als volgt luiden:

verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, kunstwerken, parkeerplaatsen en –voorzieningen, voorzieningen voor het stallen van fietsen, geluidwerende voorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen, beplantingen en andere groenvoorzieningen, fietspaden, ruiterspaden

en straatmeubilair, bruggen, duikers, nutsvoorzieningen, één en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Aan artikel 3.3 en 4.3 zijn specifieke bouwregels ten behoeve van verkeersvoorzieningen toegevoegd:

Specifieke bouwregels ten behoeve van verkeersvoorzieningen

- de bouwhoogte van gebouwen uitsluitend ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.2 onder g / 4.2 onder h bedraagt maximaal 3 meter;
- de oppervlakte van de gebouwen uitsluitend ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.2 onder g / 4.2 onder h mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

Aan artikel 3.3.4 en 4.3.4 is aan de bepalingen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak de volgende onderdelen toegevoegd:

- e. de bouwhoogte voor bruggen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte voor lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten uitsluitend ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.2 onder g / 4.2 onder h bedraagt maximaal 12 meter.

Aan artikel 3.4 en 4.4 Afwijken bouwregels is een nieuw onderdeel toegevoegd:

3.4.5 Geluidwerende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.3.4 sub g ten behoeve van de aanleg van een geluidwerende voorziening, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

4.4.5 Geluidwerende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.3.4 sub g ten behoeve van de aanleg van een geluidwerende voorziening, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

Aan artikel 20.1 Nadere eisen is een nieuw onderdeel toegevoegd:

Artikel 20.1.2 Voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:

- a. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en verhardingen;

c. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Deze nadere eisen kunnen alleen gesteld worden met het oog op de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de beeldkwaliteit, danwel het behoud en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Bij de nadere bestemmingsomschrijving ontbrak bij de functie Water de nadere omschrijving 'bijbehorende voorzieningen' (zijnde gemalen).

Artikel 3.2 onder e en 4.2 onder f gaan als volgt luiden:

- water met bijbehorende voorzieningen.

De dakhelling van agrarische bebouwing is aangepast naar een dakhelling tussen de 20 – 50°, daar in de moderne agrarische bedrijfsvoering deze dakhelling gebruikelijk is en beter aansluit bij de bestaande planologische rechten uit het bestemmingsplan Buitengebied 2000.

In artikel 3.3.2 en 4.3.2 Specifieke bouwregels ten behoeve van het agrarische bedrijf binnen bouwvlak is het volgende onderdeel aangepast:

- c. de dakhelling van agrarische bebouwing ligt tussen de 20 – 50°.

De dakhelling van de (bedrijfs)woningen in Polder Steekt zijn aangepast naar een dakhelling tussen de 20 – 65°. Polder Steekt kenmerkt zich door typische ruilverkavelingsarchitectuur met bungalows (soms ook tweelaagse woningen) met flauwe kappen parallel aan de weg (zie ook de kwaliteitstgids). Om dit typische tijdsbeeld te beschermen of ook opnieuw mogelijk te maken, moet de minimum dakhelling verlaagd worden. Omdat de architectuur lijkt te zijn afgestemd op die van de agrarische bedrijfsbebouwing zijn dezelfde hellingshoeken opgenomen.

In artikel 3.3.2 Specifieke bouwregels ten behoeve van de (agrarische) bedrijfswoning dan wel ten behoeve van woningen zijn de volgende onderdelen aangepast:

- n. de dakhelling van de bedrijfswoning ligt tussen de 20 – en 65° waarbij geldt dat de dakrichting en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap op het hoofdgebouw;
- r. de dakhelling van de woning ligt tussen de 20 – en 65°.

Positionering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen in het buitengebied

- In het ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning dienen te worden gepositioneerd. Aan de hand van een recent geval is gebleken dat deze regeling voor meerdere uitleg vatbaar is. Daarom wordt voorgesteld de huidige formulering aan te passen. De aanpassing ligt in lijn met hetgeen op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000 mogelijk is en conform bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen, waarin is bepaald dat

bijgebouwen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd. Tevens doet deze formulering meer recht aan de positionering en clusterings van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, waardoor de karakteristieken van het landschap (doorzichten) beter behouden blijven hetgeen van meet af aan de intentie is geweest.

- Tevens wordt op **bijgebouwen** een **kap** toegestaan, mits de dakrichting en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap op het hoofdgebouw. Er zijn meerdere gevallen bekend van afwijkende kapvormen ten opzichte van het hoofdgebouw. Het gedeelte vanaf 'mits' in deze regel is bij nader inzien verwijderd. Door de aanwijzing van goot- en bouwhoogten zijn ook geen minimale en maximale dakhellingen noodzakelijk.
- De regel dat ten aanzien van **aan- en uitbouwen** geen **kap** is toegestaan is verwijderd. Daarmee blijven de flauwe lessenaarsdaken, boenhokken en bijvoorbeeld serres (etc.) tenminste mogelijk. Het onderscheid tussen aan- en uitbouwen en het hoofdgebouw blijft aanwezig omdat aan- en uitbouwen een maximale bouwhoogte van één bouwlaag kennen.

Artikel 3.3.3 en 4.3.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van woning luidt daarmee als volgt:

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1 bouwlaag, aansluitend op het hoofdgebouw;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- d. Op bijgebouwen en aan- en uitbouwen is een kap toegestaan;
- e. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning binnen het erf te worden gepositioneerd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vrijstaande bijgebouwen mag binnen het erf niet meer dan 40% van het oppervlakte van dat erf bedragen, met een maximum van 50 m²;
- g. indien de oppervlakte van de gronden binnen het erf meer bedraagt dan 250 m², mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorend vrijstaand bijgebouw binnen het erf niet meer dan 20% van het oppervlakte van dat erf bedragen met een maximum van 100 m²;
- h. indien de oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt dan het bepaalde in lid f. en g. dan kan de oppervlakte van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

De bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak is aangepast, van 2 m1 naar 2,5 m1.

In artikel 3.3.4 en 4.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde is het volgende onderdeel aangepast:

- g. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 2,5 meter.

Indien een agrarisch bedrijf is beëindigd in Polder Zaanse Rietveld, kan het onder voorwaarden reeds verkleuren naar wonen. Hieraan is toegevoegd dat ook indien bedrijfsmatig gebruik is beëindigd, dit kan verkleuren naar wonen.

Artikel 4.6.3 Wonen luidt daarmee als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 4.1 en 4.2 genoemde agrarische danwel bedrijfsmatig gebruik indien is komen vast te staan dat in een agrarisch danwel bedrijfsmatig bouwvlak geen (agrarisch) bedrijf meer is gevestigd. Het gebruik mag worden veranderd in gebruik ten behoeve van woningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging in gebruik ten behoeve van woningen mag de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 4.1 niet aantasten en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak mogen ten opzichte van de ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning bestaande situatie niet worden vergroot;
- c. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en bebouwing mogen door de verandering in gebruik niet onevenredig worden belemmerd;
- d. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
- e. vooraf dient vast te staan dat de overige bij die voormalige bedrijfswoning behorende voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt.

Bijlage 1 van de regels wordt als volgt gewijzigd:

- overeenkomstig de bestaande planologische rechten uit bestemmingsplan Buitengebied 2000 is bij de maximale goothoogte gebouwen en maximale hoogte gebouwen aangegeven dat deze hoogtes uitgezonderd niet-inpandige bedrijfswoningen en bijgebouwen ten behoeve van de woning zijn;
- op de inventarisatiekaart staat het perceel Rietveldsepad 17 reeds aangemerkt als woning met nevenactiviteit, conform het bestemmingsplan Buitengebied 2000, maar stond ook nog vermeld op bijlage 1. Dit is gecorrigeerd door de vermelding van het perceel Rietveldsepad 17 in bijlage 1 geheel te verwijderen;
- de maximale goothoogte van gebouwen op het perceel Rietveldsepad 11 is aangepast van 2 naar 2,2 meter;

- op de inventarisatiekaart staat het perceel Rietveldsepapad 9 reeds aangemerkt als agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten, maar stond ook nog vermeld op bijlage 1. Dit is gecorrigeerd door de vermelding van het perceel Rietveldsepapad 9 in bijlage 1 geheel te verwijderen;
- op de inventarisatiekaart staat het perceel Rietveldsepapad 17 reeds aangemerkt als woning met nevenactiviteit, conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied, maar stond ook nog vermeld op bijlage 1. Dit is gecorrigeerd door de vermelding van het perceel Rietveldsepapad 17 in bijlage 1 geheel te verwijderen;
- in bijlage 1 wordt bij het perceel J.C. Hoogendoornlaan 35-35a nog uitgegaan van één bedrijfswoning maar dit betreft een burgerwoning, conform het bestemmingsplan Buitengebied 2000 dan wel onherroepelijke omgevingsvergunning(en). Dit is in bijlage 1 gecorrigeerd door het aantal bedrijfswoningen naar 0 stuks te wijzigen, waardoor ook huidige en tevens maximale oppervlakte aan gebouwen aangepast is naar 693 m².

C. VERBEELDING/INVENTARISATIEKAART

Locatie	Wijziging	I	V
Gehele plangebied	Integratie bestemming Verkeer-Verblijfsgebied in verzamelbestemmingen	nee	ja
Gehele plangebied	Op legenda aanduiding 'gemaal' vervangen door 'maatschappelijke voorzieningen'	legenda	nee
Polder Zaanse Rietveld	Een aantal sloten zijn reeds gedempt, maar waren nog ingetekend als functie 'water'. Dit is gewijzigd naar functie 'agrarisch'.	ja	nee
Polder Steekt	In het zuidelijk deel van de polder wordt de aanduiding 'groenbestemming in geldend plan' verwijderd.	ja	nee
Westgouweweg 7a	Afwijkende dakhelling van verbeelding (en van legenda verbeelding) verwijderd, daar deze dakhelling door aanpassing in de regels in gehele plangebied wordt toegestaan.	nee	ja
Ten noorden van Rietveldsepad 17	De aanduidingen 'in geldend plan zijn stroken langs Compierenade als natuurgebied bestemd' en 'tijdelijke parkeerplaats en opslag' zijn verwijderd.	ja	nee
Rietveldsepad 6a	De aanduiding is naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerp reeds aangepast, gebleken is echter dat dit niet volledig is gebeurd. De juiste aanduiding is op de inventarisatiekaart aangebracht, te weten 'Agrarisch bedrijf. Loonwerkbedrijf: agrarisch loonwerk, grondverzet- en cultuurtechnische werkzaamheden (nevenactiviteit).'	ja	nee
Rietveldsepad 6a	Op het agrarisch erf van Rietveldsepad 6a staat een extra, tijdelijke, in verband met ziekte aangepaste woning. De instandhoudingstermijn van de woning was tot 1 september 2012 en daarmee reeds verlopen. In het bestemmingsplan is de woning dan ook niet meer opgenomen, planologisch zijn hiervoor geen opties. Het opnemen van de woning zou namelijk in feite het toevoegen van een tweede bedrijfswoning zijn, in strijd met provinciaal beleid. In overleg met Inspectie wordt vanwege de bijzondere situatie een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven voor het langer instandhouden van de woning. De aanduiding 'tijdelijke woning, vergunning tot 1-9-2012' is verwijderd en de ingetekende tijdelijke woning is in het geheel verwijderd.	ja	ja
Ten zuiden van Polder Zaanse Rietveld (blad 2)	De twee aanduidingen 'bestemming natuurgebied' met bijbehorende lijnen zijn verwijderd.	ja	nee
Rietveldsepad 5	Bebouwd erf is ten opzichte van het ontwerp voor een klein deel aan de achterzijde ingeperkt om meer in overeenstemming te brengen met omgeving en bestaande planologische rechten.	ja	nee

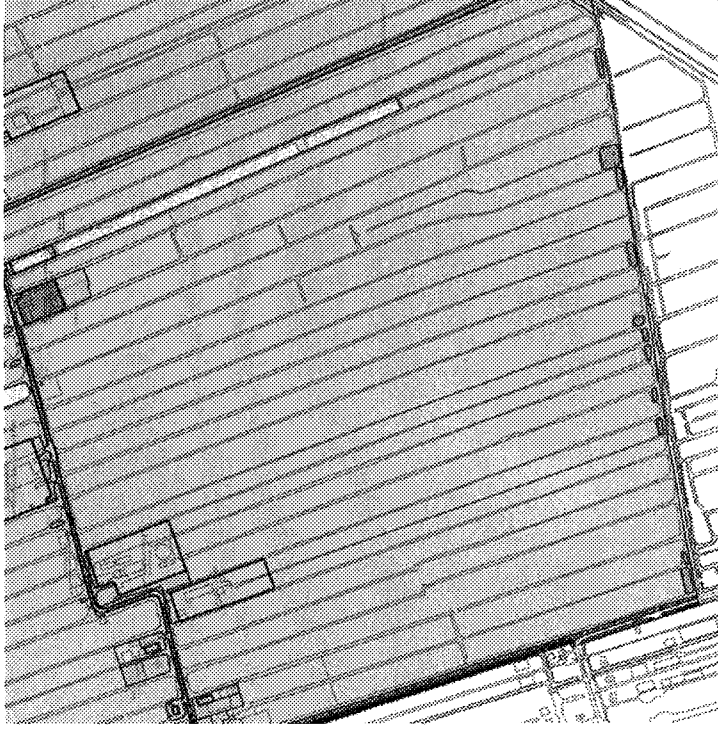
Locatie	Wijziging	I	V
Achter Rietveldsepad 5	Een vergunde vogelkijkscherm is opgenomen.	ja	nee
Rietveldsepad 9	De aanduiding 'bestemming agrarisch in nu geldende plan is onjuist' is verwijderd. Aanduiding wordt agrarisch (loonwerk)bedrijf, waarbij sierteelt nevenactiviteit is.	ja	nee
Rietveldsepad 13	De aanduiding 'agrarisch bedrijf in afbouw' is aangepast naar 'agrarisch bedrijf'.	ja	nee
Rietveldsepad 17	De blokhut wordt van de inventarisatiekaart verwijderd, evenals de aanduiding 'blokhut geen bouwvergunning'.	ja	nee
Boskoopseweg 3	Bebouwd erf is ten opzichte van het ontwerp aan de achterzijde ingeperkt om meer in overeenstemming te brengen met omgeving en bestaande planologische rechten.	ja	nee
JC Hoogendoornlaan 29	Bij de aanduiding 'agrarisch bedrijf' is de toevoeging 'beëindigd' verwijderd. Tevens is de aanduiding 'stalling caravans, campers, boten e.d.' verwijderd.	ja	nee
JC Hoogendoornlaan 30	De aanduiding is naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerp reeds aangepast, gebleken is echter dat dit niet volledig is gebeurd. De juiste aanduiding is op de inventarisatiekaart aangebracht, te weten 'Agrarisch bedrijf. Loonwerkbedrijf: agrarisch loonwerk en grondverzetwerkzaamheden (nevenactiviteit).'	ja	nee
JC Hoogendoornlaan 32	Bij de aanduiding 'agrarisch bedrijf, deel van stallen wordt verhuurd' wordt 'voormalig' niet langer vermeld. Tevens is de aanduiding 'timmerbedrijf' en 'elektrotechnisch installatiebedrijf' verwijderd.	ja	nee
JC Hoogendoornlaan 33	De aanduiding 'agrarisch bedrijf is beëindigd' is aangepast naar 'agrarisch bedrijf'. De aanduiding 'schuur wel agrarisch in gebruik voor houden en handelen in schapen' is aangepast naar 'schuur in gebruik voor houden en handelen in schapen'.	ja	nee
JC Hoogendoornlaan 40	Aan de aanduiding 'loods met paardenboxen' wordt het woord 'hobbymatig' toegevoegd.	ja	nee
JC Hoogendoornlaan 42	Er wordt een rode stippellijn verwijderd en tevens de aanduiding 'bouwvlak volgens geldend plan'. De bouwvergunning voor de derde mestopslag is verwerkt, door het ter plaatse uitbreiden van het bouwvlak.	ja	ja
Goudse Rijpad, ongenummerd (achter JC Hoogendoornlaan 35)	De aanduiding 'oppervlakte sierteelt verdubbeld t.ov. nu geldende plan' is verwijderd, de ingetekende verdubbeling blijft behouden. Van het gebruik is al sprake sinds (tenminste) 1998. Dat is nog vóór de vaststelling van het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2000. Zelfs op de topografisch kaart van 1988 zijn de percelen 'wit'(= niet zijnde grasland) ingetekend. Het sierteeltgebied blijft aaneengesloten. De ruimtelijke impact is hiermee zeer beperkt. Vanaf het Goudse Rijpad is de verdubbeling niet zichtbaar, omdat vanaf deze weg het zicht al werd geblokkeerd door de andere percelen. Vanaf de J.C. Hoogendoornlaan wordt het zicht in de lengterichting van het perceel ook reeds geblokkeerd.	ja	nee

I = inventarisatiekaart

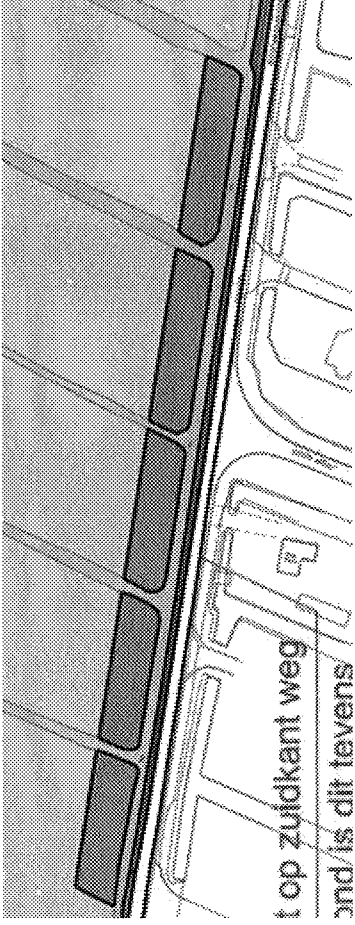
V = verbeelding

Hieronder treft u de wijzigingen in beeld aan.

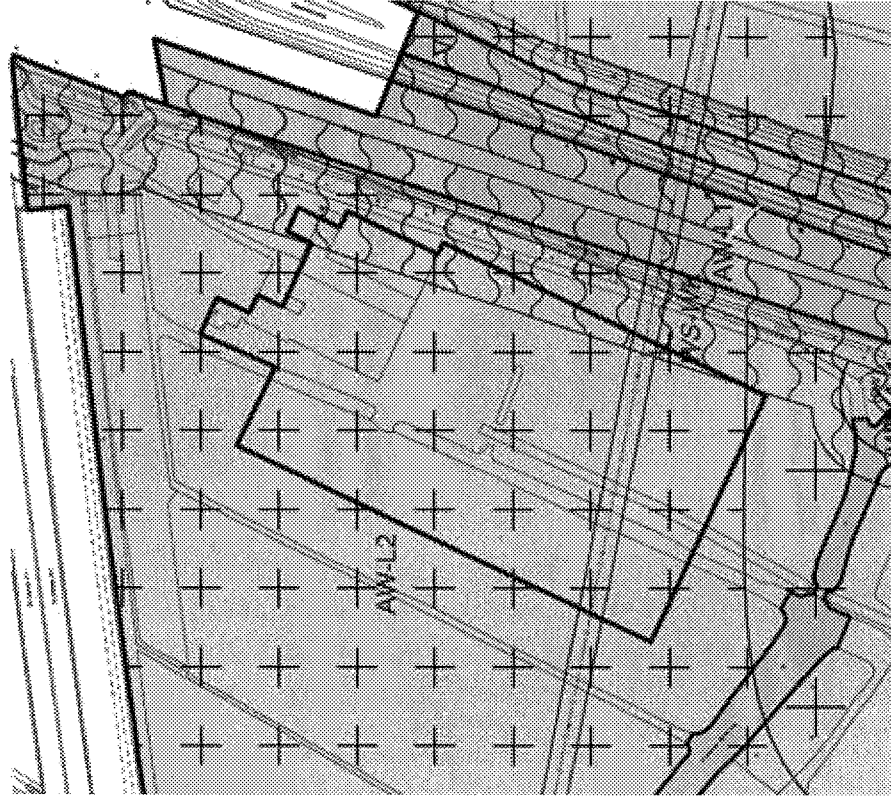
Gedempte sloten Polder Zaanse Rierveld



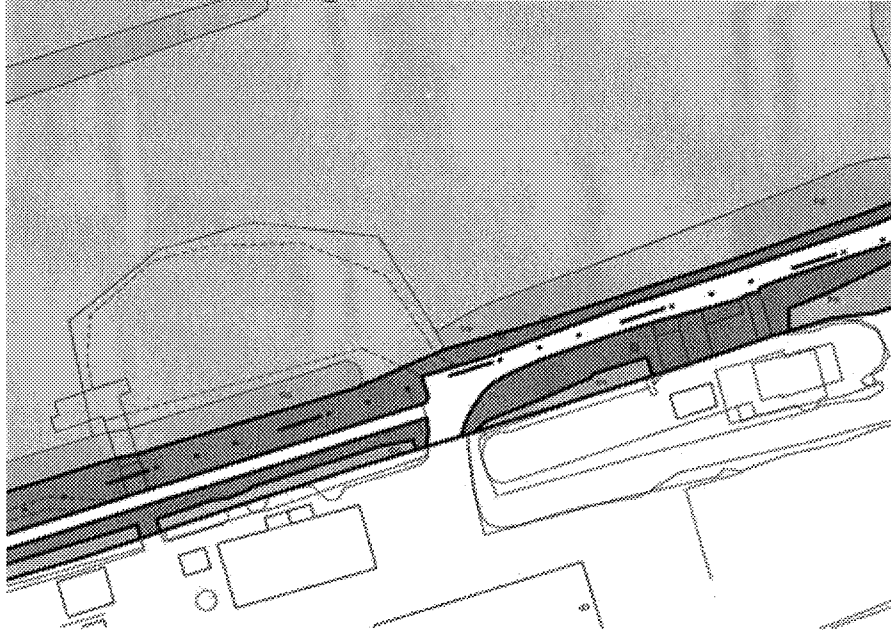
Verwijderen groen aanduiding Polder Steekt

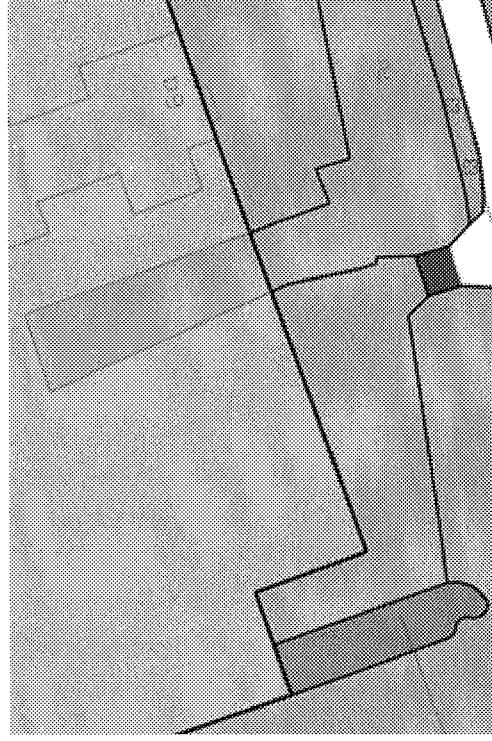
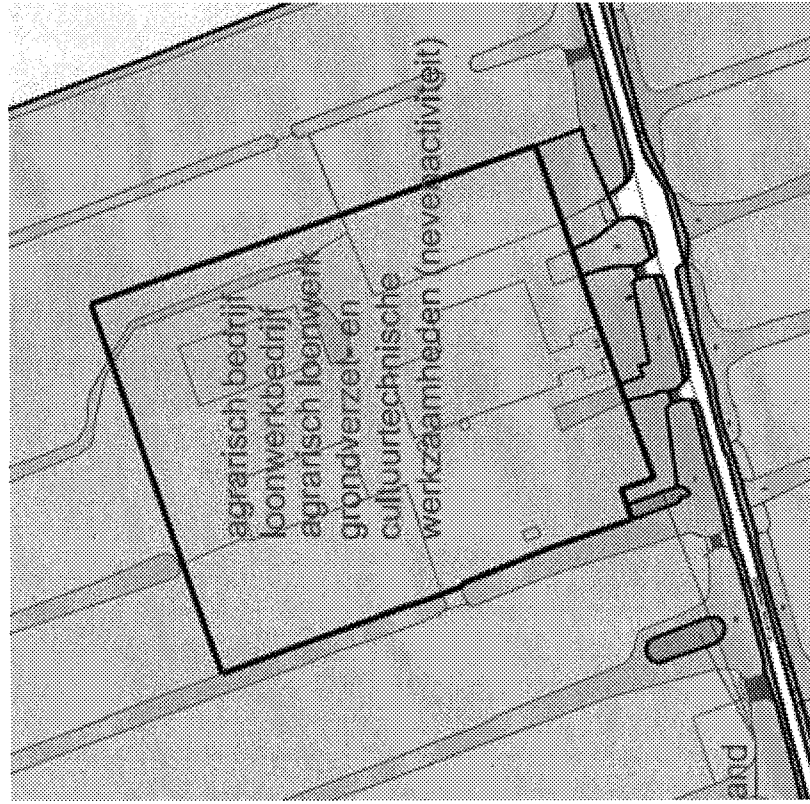


Westgouweweg 7a

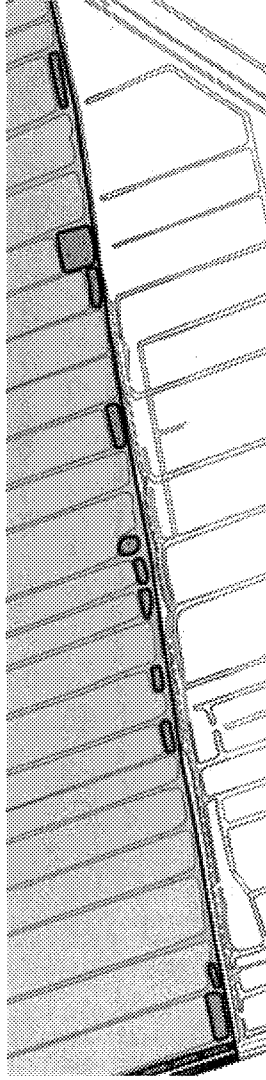


Ten noorden van Rietveldsepad 17

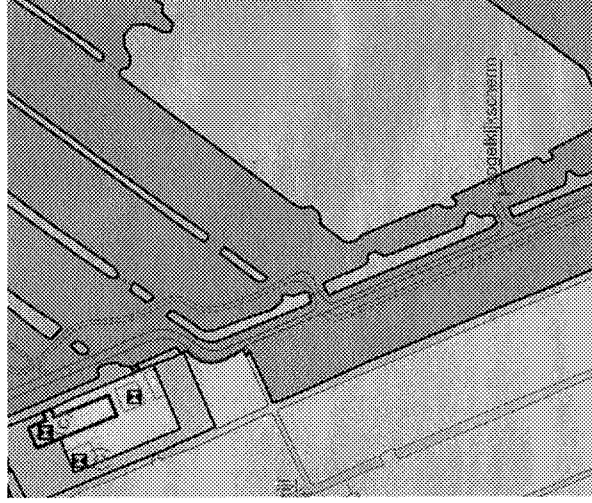
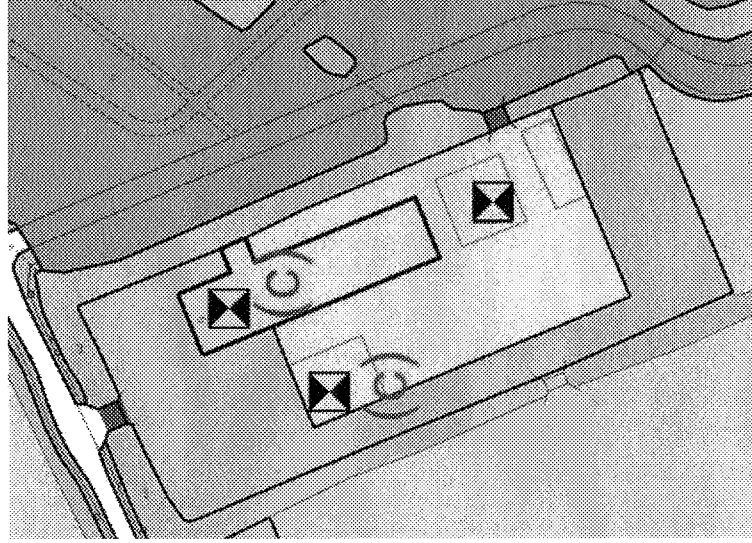




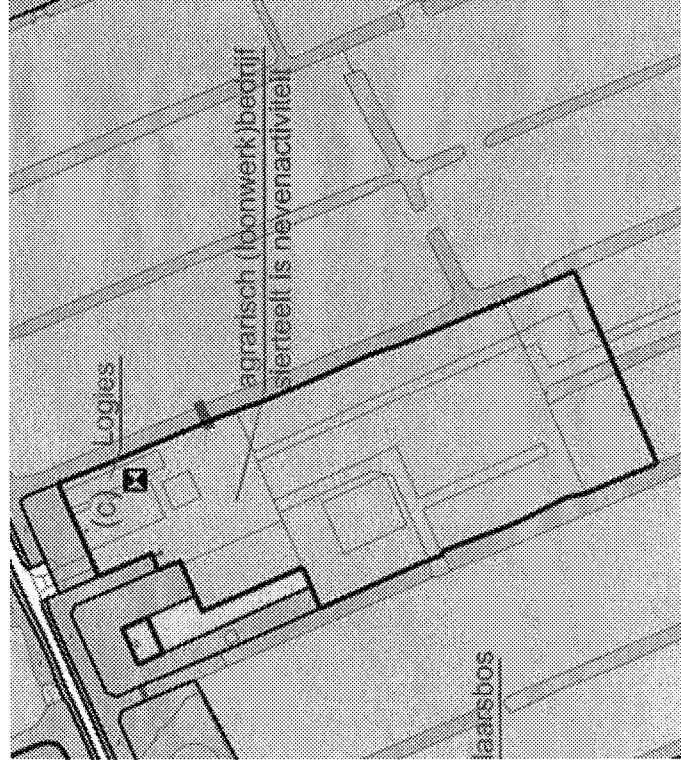
Ten zuiden van Polder Zaanse Rietveld (blad 2)



Rietveldsepad 5

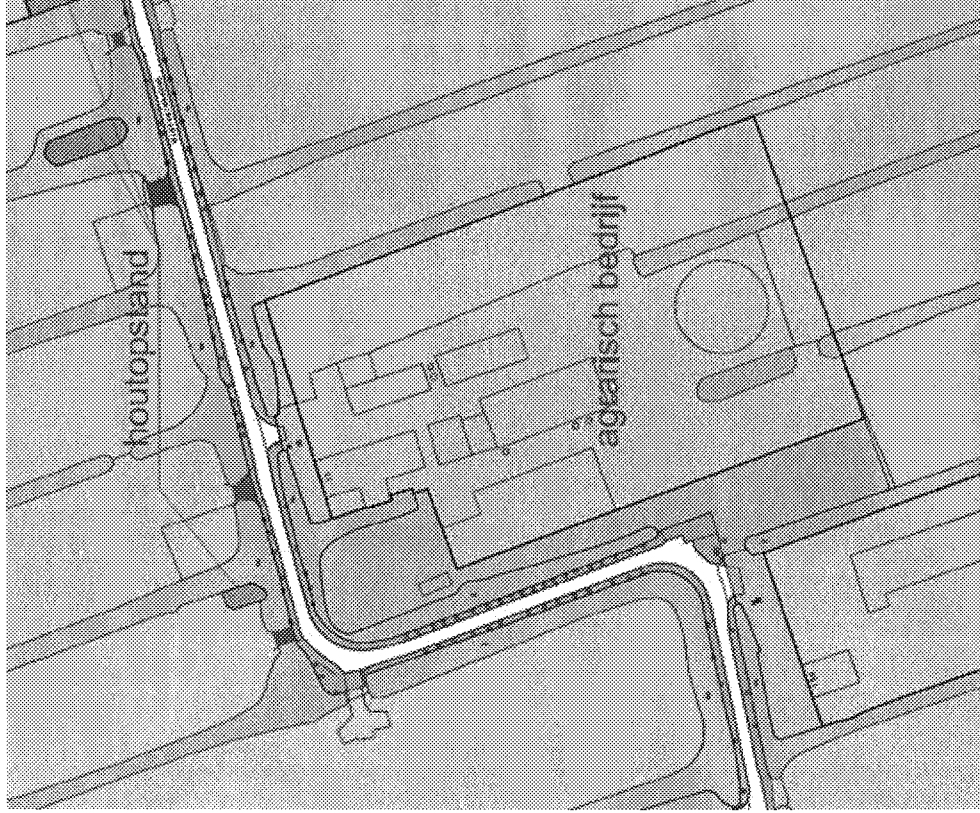


Rietveldsepapad 9

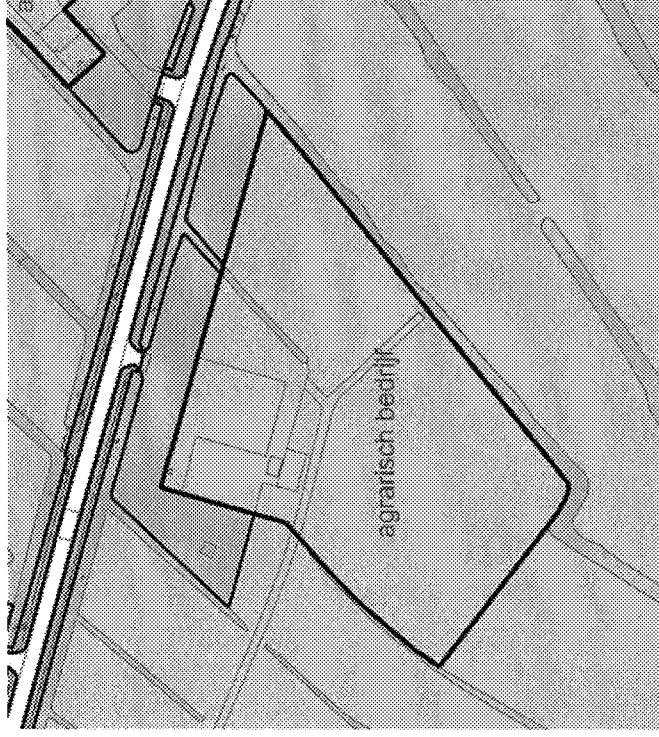


Rietveldsepapad 17

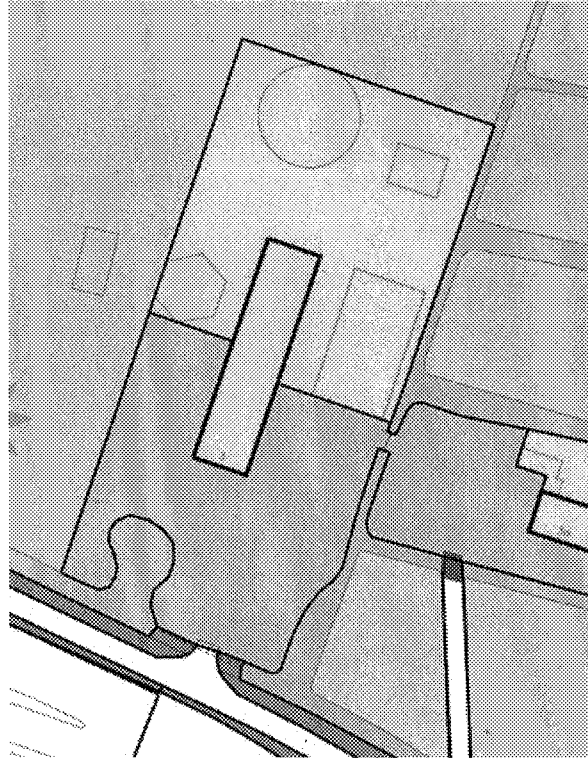




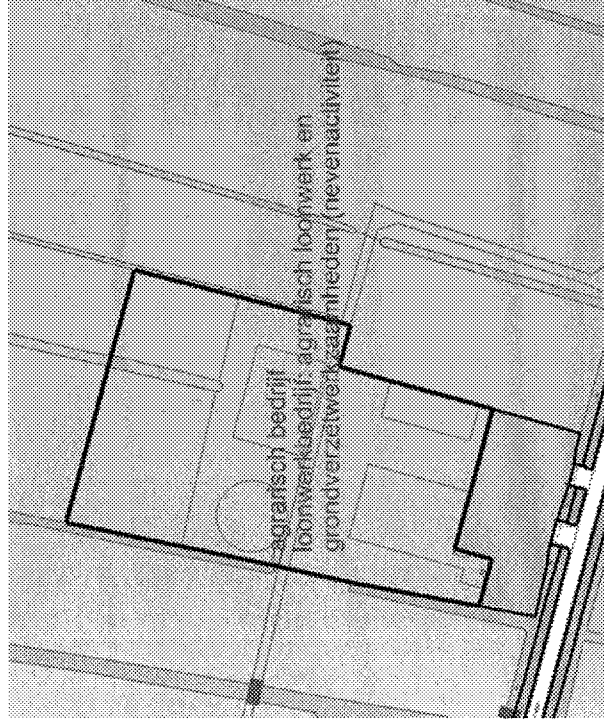
J.C. Hoogendoornlaan 29



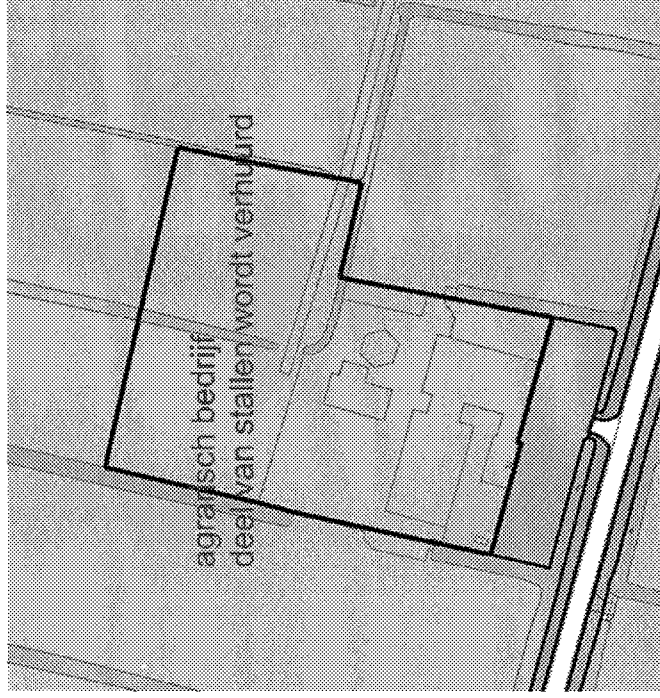
Boskoopseweg 3



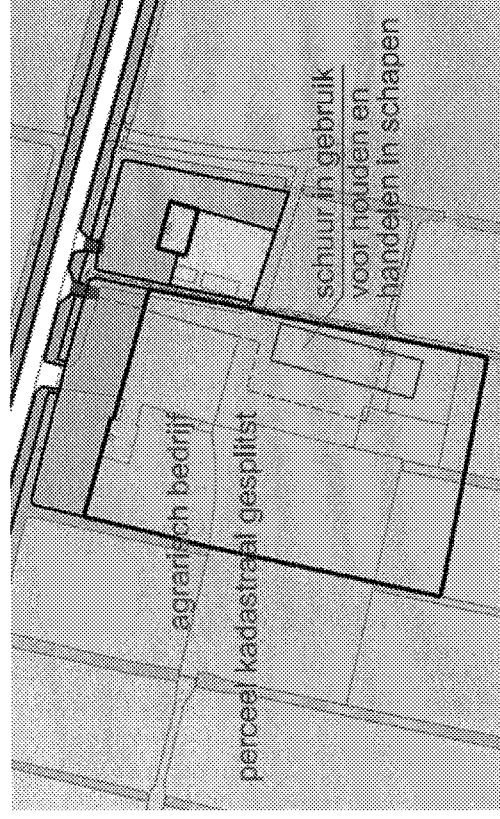
J.C. Hoogendoornlaan 30



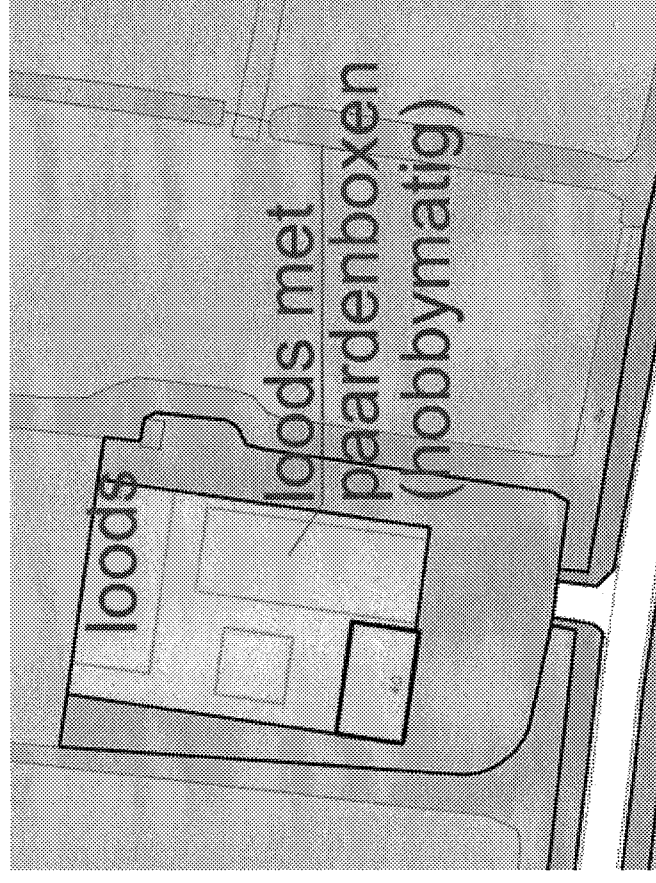
J.C. Hoogendoornlaan 32

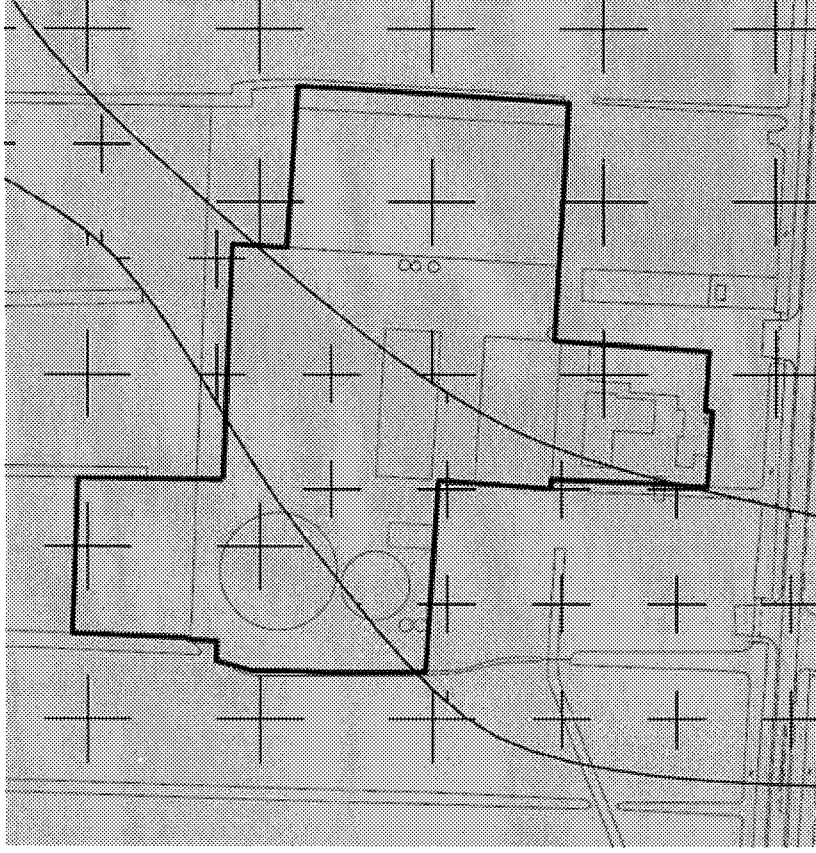
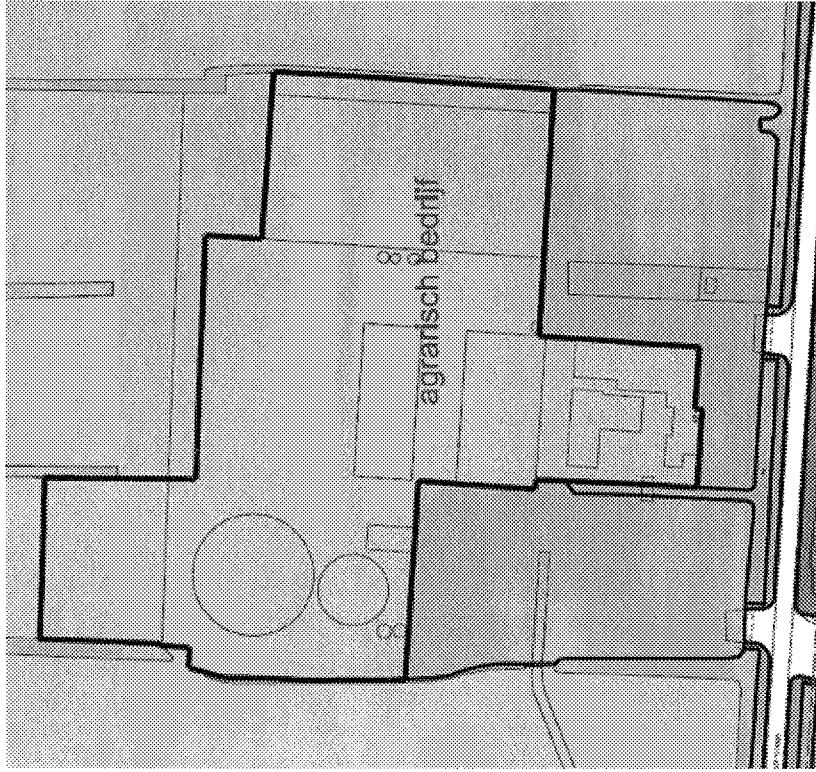


J.C. Hoogendoornlaan 33



J.C. Hoogendoornlaan 40





Goudse Rijkpad, ongenummerd (achter JC Hoogendoornlaan 35)



Legenda inventarisatiekaart

[illegible]

