

Besluit

Jaargang	: 2014
Registratienummer	: 2014/24303
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing Kamer

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2014/23487.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 juni 2014,

besluit:

1. de zienswijze van de indiener vermeld in Bijlage I ontvankelijk en gegrond te verklaren en dit te baseren op bijlage I van dit besluit;
2. de regels van het ontwerpbestemmingsplan bedrijfsverplaatsing Kamer te wijzigen zoals aangegeven in bijlage I, bijlage II en bijlage III van dit besluit;
3. het bestemmingsplan bedrijfsverplaatsing, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B109verpfirmakamer-0003 digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 2 aangegeven wijzigingen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond, GBKN19en20Alphen, van 3 januari 2012;
4. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. 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 Bedrijfsverplaatsing Kamer inclusief onderzoeken;
- Verbeelding(en);
- Bijlage I, weergave zienswijze en beantwoording van de zienswijze (tevens inhoudende overzicht wijzigingen in de regels ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
- Bijlage II, ambtshalve wijziging met betrekking tot de graden van de dakhelling;
- Bijlage III, tekstuele aanpassingen in de regels.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 juli 2014.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

P.M.H. van Ruitenbeek

de voorzitter,

T.P.J. Bruinsma

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2014
Registratienummer	: 2014/24303
Datum	: 10 juni 2014
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing Kamer

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2014/23487.

Voorstel:

1. De zienswijze van de indiener vermeld in Bijlage I ontvankelijk en gegrond te verklaren en dit te baseren op bijlage I van dit besluit;
2. De regels van het ontwerpbestemmingsplan bedrijfsverplaatsing Kamer te wijzigen zoals aangegeven in bijlage I, bijlage II en bijlage III van dit besluit;
3. Het bestemmingsplan bedrijfsverplaatsing Kamer, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B109verpfirmakamer-0003 digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 2 aangegeven wijzigingen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond, GBKN19en20Alphen, van 3 januari 2012;
4. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. 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

Het ontwerp bestemmingsplan bedrijfsverplaatsing Kamer heeft tot en met 30 april 2014 voor een (zienswijze) periode van zes weken terinzage gelegen. Er is door de provincie een zienswijze ingediend. De zienswijze ziet op een ondergeschikte aanpassing van 1 artikel in de bouwregels. De zienswijze en beantwoording van de zienswijze is terug te vinden in een bijlage I (nota van zienswijze). Het voorstel ziet op de zienswijze ontvankelijk doch gegrond te verklaren. Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan bedrijfsverplaatsing Kamer gewijzigd te laten vaststellen op grond van de ingediende zienswijze.

De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd. Hierdoor heeft het college besloten om de gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In 2011 is door de gemeenteraad besloten om medewerking te verlenen aan de planologische procedure voor het verplaatsen van een agrarisch loonwerkbedrijf van het Zuideinde naar de Hogedijk en voor het te verlaten perceel Zuideinde medewerking te verlenen voor de bouw van twee woningen (2011/21557). Doordat het plan strijdig is met het provinciale beleid was een ontheffing van de provinciale Nota Ruimte vereist. Deze ontheffing is op 25 juni 2013 onder voorwaarden verleend. Ter verwezenlijking van het besluit van de gemeenteraad heeft het college besloten op 28 januari 2014 (2013/62505) om het ontwerp vrij te geven voor de zienswijze periode. Tijdens deze periode is door de provincie een zienswijze ingediend (2014/23448). Het voorstel ziet om de zienswijze gegrond te verklaren en hierdoor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De zienswijze is in bijlage I weergegeven en voorzien van een reactie (2014/23452). Verder is in bijlage II een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Deze wijziging ziet op wijziging van de dakhelling van 35– 65 graden naar 20– 50 graden. Tot slot is naar aanleiding van het RTG van 26 juni 2014 een aantal begrippen geschrapt en een bijlage III opgesteld voor een aantal tekstuele aanpassingen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal uiteindelijk de omgevingsvergunning kunnen worden aangevraagd voor het bouwen van twee woningen aan de Zuideinde 21 en een bedrijfspand aan de Hogedijk nabij nummer 8.

De omgevingsvergunning biedt het volgende maatschappelijke resultaat.

- Verbeteren leefbaarheid dorpskom Aarlanderveen door terugdringen van doorgaand vrachtverkeer. Het bedrijf levert verkeersproblemen op (geluid en trillingen);
- Werkgelegenheid behouden voor Aarlanderveen;
- Extra woningen voor Aarlanderveen;
- Uitbreidingsmogelijkheden en verbetermogelijkheden voor het bedrijf.

Kader

- Eerdere afspraken zoals o.a. raadsbesluit toezegging starten planologische procedure (2011/21557);
- Structuurvisie Buitengebied;
- Bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen;
- Bestemmingsplan Aarlanderveen;
- Stadsvisie Alphen 2018;
- Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening etc;
- Collegebesluit ontwerp vrijgeven voor zienswijze periode (2013/62505);
- Afsprakenbrief (2014/7708);
- Collegebesluit (2014/28101) om gemeenteraad voor te stellen om de eerste herziening bestemmingsplan Aarlanderveen vast te stellen;
- Ontheffing provinciale Verordening Ruimte (2013/62535).

Argumenten

Voor de inhoudelijke toelichting op de bestemmingsplan, wordt verwezen naar o.a. het collegebesluit inzake de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan (2013/62505) met de daarbij bijbehorende stukken.

Naar aanleiding van het college besluit van 28 januari 2014 (2013/62505) heeft het ontwerp bestemmingsplan bedrijfsverplaatsing Kamer te Aarlanderveen, Zuideinde en Hogedijk nabij 8 voor een zienswijze periode terinzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend (2014/23448). Beantwoording en verwerking van de zienswijze is terug te vinden in de nota van zienswijze (2014/23452).

De zienswijze is ingediend door de provincie Zuid- Holland. De zienswijze ziet op de aanwezige molenbiotoop. De behorende regel is aangepast. In praktische zin staat een dergelijke wijziging van de bouwregel in het bestemmingsplan de beoogde realisatie van de loods met een hoogte van 10 meter niet in de weg. Dat komt door het verschil in maaiveldhoogte tussen de locatie van de molen en de locatie van de te bouwen loods én doordat de stellingmolen zelf een aanzienlijke hoogte heeft. Er zijn geen belemmeringen om het gewenste plan te realiseren.

Participatie

In 2008 is al gesproken met de belangenvereniging Aarlanderveen over de verplaatsing van het bedrijf. De aanwezigheid van het bedrijf, maar ook de verplaatsing, is voor Aarlanderveen van groot belang. Het verplaatsen van het bedrijf levert voor het dorp Aarlanderveen een verbeterde situatie op. Alsmede is met vele individuele bewoners en omwonenden van het plangebied gesproken over de verplaatsing. Er is sprake van positieve reacties.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wro dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

- De plankosten zijn betaald door het opleggen van een legesaanslag.
- Door de aanvrager is een planschade overeenkomst ondertekend.

Hiermee is op andere wijze voorzien in de kosten en kan worden afgezien tot het vaststellen van een exploitatieplan zoals aangegeven in artikel 6.12 van de Wro.

Locatiegegevens

- Hogedijk ten zuiden van nummer 8, kadastraal bekend als Aarlanderveen, sectie A, nummer 3001;
- Zuideinde 21, kadastraal bekend als Aarlanderveen, sectie a, nummer 2945.

Realisatie

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Het bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Indien belanghebbenden 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.

Vervolgens kan de reguliere aanvraag om omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

De secretaris, de burgemeester,

Bijlage I bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 17 juli 2014,
nr 2014/24303 (registratienr 2014/23487)

Nota van zienswijze

Samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing Firma Kamer

Nummer 1
Reclamant: Provincie Zuid-Holland
Kenmerk: 2014/23448
Conclusie: Gegrond

Zienswijze

Eén onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan vraagt aandacht namelijk de bouwregel in artikel 12.2 a.

In dat artikel is geschreven dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk en de molen. Echter, omdat zowel molen als te bouwen loods in het gebied buiten de bebouwingscontour liggen, is artikel 16 lid 2 sub b) onder i van de Verordening Ruimte van toepassing. Dat betekent dat de maximale hoogte van het bouwwerk niet meer mag bedragen dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen.

In praktische zin staat een dergelijke wijziging van de bouwregel in het bestemmingsplan de beoogde realisatie van de loods met een hoogte van 10 meter niet in de weg. Dat komt door het verschil in maaiveldhoogte tussen de locatie van de molen en de locatie van de te bouwen loods én doordat de stellingmolen zelf een aanzienlijke hoogte heeft.

Ten behoeve van een consequente toepassing van de regels uit de Verordening Ruimte is het verzoek om in artikel 12.2 '1/30' te vervangen door '1/100'.

Commentaar

Deze zienswijze is gegrond. De bouwregel, artikel 12.2 onder a is aangepast.

Behoort bij het besluit nr 2014/24303 van de raad van Alphen aan den Rijn van 17 juli 2014.
De griffier,



P.M.H. van Ruitenbeek

Bijlage II bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 17 juli 2014,
nr 2014/24303

Ambtshalve wijziging op het ontwerp bestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing Kamer

Op dit moment vindt een herziening van het Buitengebied Aarlanderveen plaats. De herziening ziet op het wijzigen van de dakhelling. Het ontwerp heeft voor de zienswijze periode terinzage gelegen. Er is geen zienswijze op ingekomen. De planning is om het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen 1^{ste} herziening op 17 juli 2014 vast te stellen (raadsbesluit 2014/30410).

In de praktijk stuit de huidige regel op problemen. In de moderne agrarische bedrijfsvoering is een dakhelling tussen 20 en 50° gebruikelijk en bovendien sluit deze dakhelling beter aan bij de bestaande planologische rechten uit het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied (2000). De dakhelling tussen de 35 en 65° voor agrarische bebouwing is dan ook helaas een fout wat hersteld dient te worden. Deze partiële herziening van bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen ziet uitsluitend op de dakhelling voor agrarische bebouwing.

In het ontwerp bestemmingsplan bedrijfsverplaatsing Kamer is (ook) een dakhelling opgenomen voor bedrijfsbebouwing. Er staat in artikel 3.3.2. onder b dat de dakhelling moet liggen tussen 35– 65 graden. Voorts is op de verbeelding een bouw- en goothoogte aangegeven. De aanvrager is inmiddels de aanvraag omgevingsvergunning aan het gereed maken en heeft melding gedaan dat ook bij dit bestemmingsplan de geëiste dakhelling op problemen stuit. Doordat het perceel eveneens in het bestemmingsplan Aarlanderveen ligt is het redelijk om deze wijziging door te voeren in het bestemmingsplan bedrijfsverplaatsing Kamer. Het plan voldoet uiteraard wel aan de maximale goot- en bouwhoogte.

Commentaar

De bouwregel, artikel 3.3.2. onder b aanpassen. Het aantal graden wijzigen van 35– 65 graden naar 20– 50 graden.

Behoort bij het besluit nr 2014/24303 van de raad van Alphen aan den Rijn van 17 juli 2014.
De griffier,



P.M.H. van Ruitenbeek

Bijlage III bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 17 juli 2014,
nr 2014/24303

Tekstuele wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing Kamer

Naar aanleiding van het RTG van 26 juni 2014 worden de volgende tekstuele wijzigingen
doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing Kamer.

Onder 3.1 staat onder e: "een en ander" terwijl dit niet een bestemming is. Dat slaat op a t/m/ d.
Dat geldt ook bij 6.1. De letteraanduiding komt hiermee te vervallen.

Onder 3.3.2 onder a is het werkwoord "mag...zijn" toegevoegd.

Bij 7.2.1 onder b 1 en 2 is het woord 'behorende' aangepast i.p.v. behorend.

Bij b onder 6 stond "gedlt het volgendel". Dat is aangepast.

Bij 7.3.1 onder b is sprake van het (winkel)centrum, dus een bepaald centrum. Dat wordt niet
bedoeld, anders zou het centrum wel zijn genoemd. "Het" is vervangen worden door "een".

Onder 9.2.1 onder b is het werkwoord "mag...zijn" toegevoegd. Punt na aangegeven.

Onder 12.2 (molenbiotoop) onder a is de volgende wijziging doorgevoerd: "een afstand van 100 tot
400 meter uit de molen,"

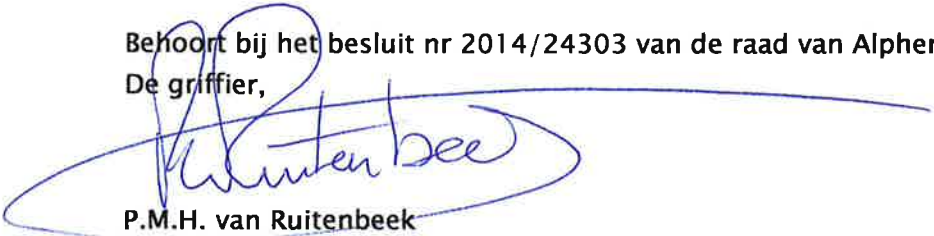
Achter artikel 17 is het woord "hardheidsclausule" herschreven.

Onder 8.2 onder c wordt elk bouwwerk toegestaan dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Bedoeld is
"niet" dieper dan 30 cm.

Commentaar

De bovenstaande tekstuele wijzigingen zijn doorgevoerd in de bouwregels van het
bestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing Kamer.

Behoort bij het besluit nr 2014/24303 van de raad van Alphen aan den Rijn van 17 juli 2014.
De griffier,



P.M.H. van Ruitenbeek