

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2021
Zaaknummer	: 238473
Datum	: 28 januari 2020 en 9 maart 2021
Onderwerp	: vaststelling bestemmingsplan Hogeveenseweg 57, 59 en 87 Benthuisen

Voorstel:

- 1 de indieners van zienswijzen 1 tot en met 9, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen ontvankelijk te verklaren;
- 2 de indiener van zienswijze 10, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen Hogeveenseweg 57, 59 en 87, niet-ontvankelijk te verklaren;
- 3 de zienswijzen 1 tot en met 9 gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen;
- 4 de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen' vast te stellen;
- 5 het bestemmingsplan Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B155BHhogevegw5787-VA01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 6 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan 'Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen' vast te stellen;
- 7 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.
- 8 Voor de bijlagen bij dit raadsvoorstel zijnde de adviezen van de huisadvocaat wordt geheimhouding opgelegd als bedoeld in artikel 25 van de Gemeentewet.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft op 25 september 2014 een coördinatiebesluit genomen op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening om een gecoördineerde behandeling mogelijk te maken voor a. het oprichten van een composteerinrichting en een manege aan de Hogeveenseweg 57/59 en b. het oprichten van kleinschalige recreatievoorzieningen aan de Hogeveenseweg 87 in Benthuisen.

Hierna is een bestemmingsplan voorbereid en heeft er vooroverleg plaatsgevonden met een aantal adviesinstanties. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 april 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, nadat initiatiefnemer had aangegeven niet langer te willen vasthouden aan het coördinatiebesluit. Na afronding van de bestemmingsplanprocedure zal hij

pas aanvragen omgevingsvergunningen indienen. Dit bestemmingsplan maakt de gevraagde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk.

Inleiding/aanleiding

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwoude heeft op 11 december 2008 het bestemmingsplan Bentwoud vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van het Bentwoud mogelijk op het grondgebied van thans de gemeente Alphen aan den Rijn. Het deel van de gronden met een bouwvlak voor bedrijfsbebouwing dat in bezit blijft van [REDACTED] V.O.F. (hierna te noemen [REDACTED]) had aanvankelijk de bestemming "Agrarische doeleinden" en "bedrijfsdoeleinden-grasdrogerij" gekregen. Tegen deze bestemming was beroep ingesteld. Dit beroep heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (afgekort: RvS) op 5 januari 2011 gedeeltelijk gegrond verklaard, omdat de Afdeling de voorgestelde regeling niet redelijk achtte. (Binnen deze bestemmingen zou de eigenaar zijn bedrijfsvoering niet kunnen uitvoeren. Een wijziging van de bedrijfsvoering was alleen middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk.)

Dit is reden geweest dat de RvS de verbeelding van het bestemmingsplan Bentwoud voor wat betreft de onderdelen Hogeveenseweg 57/59 en 87 heeft vernietigd.

De gemeente is naar aanleiding van de uitspraak van de RvS gehouden om het bestemmingsplan van deze twee deelgebieden te herzien. Nadien zijn overleggen gestart tussen de provincie Zuid-Holland, de voormalige gemeente Rijnwoude, Bureau Beheer Landbouwgronden en [REDACTED] om te komen tot een minnelijke oplossing over een grondruil. Dit heeft geleid tot een intentieovereenkomst die op 27 december 2012 door partijen is ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over een grondruil en ruimere bestemmingsmogelijkheden van de twee deelgebieden die de RvS heeft vernietigd.

In deze overeenkomst zijn onder andere beginselafspraken gemaakt om a. nieuwe recreatieve functies op het perceel Hogeveenseweg 87 en b. recreatieve- en bedrijfsfuncties op de percelen Hogeveenseweg 57/59 mogelijk te maken.

Vervolgens heeft de gemeenteraad op 25 september 2014 een besluit genomen op basis waarvan een bestemmingsplanprocedure kan worden voorbereid. Op verzoek van [REDACTED] werd aanvankelijk een gecoördineerde behandeling van de aanvragen voorgesteld. Daarnaast was een ontheffing nodig op grond van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, omdat vestiging c.q. uitbreiding van een stedelijke functie (zijnde de composteerinrichting) mogelijk wordt gemaakt buiten de bebouwingscontouren van de Verordening ruimte.

Bij uitwerking van de planvoorbereiding bleek na afloop van het vooroverleg met de provincie op grond van artikel 3.1.1 Bro dat niet langer een ontheffing van de Verordening ruimte nodig is, omdat de vervolgfunctie van composteerinrichting niet hoeft te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De brief van Gedeputeerde State van 9 februari 2018 is voor u bij de stukken gevoegd. Daarnaast heeft [REDACTED] per e-mail van 24 februari 2018 aangegeven af te zien van gebruikmaking van de coördinatieregeling.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt – conform de door de raad geaccordeerde uitgangspunten – de volgende functies mogelijk:

Hogeveenseweg 57/59

1. Toestaan van bedrijfsvoering op het vlak van beluchte compostering. Op jaarbasis kan maximaal 14.000 ton belucht worden gecomposteerd;
2. Manegeactiviteiten en pensionstalling voor paarden;
3. Overdekte binnenbak voor manegedoeleinden, waarbij ondergeschikte horeca ten behoeve van uitsluitend de manegedoeleinden is toegestaan;
4. Buitenbak voor manegedoeleinden.

Hogeveenseweg 87

Recreatie – Verblijfsrecreatie in de vorm van:

1. Kampeerboerderij (agrarisch gebouw dat aan de oorspronkelijke functie is onttrokken of een nieuw gebouw op een voormalig agrarisch bouwvlak dat geschikt is gemaakt voor recreatief nachtverblijf van groepen);
2. Bed & Breakfast bij de bestaande bedrijfswoning;
3. Kampeermiddelen (kamperen bij de boer met een maximum van 10 kampeermiddelen, van 15 maart tot en met 31 oktober) alsmede hieraan ondergeschikte functies aan de hoofdfunctie;
4. Landwinkel voor verkoop van streekproducten.

Op beide percelen zijn bedrijfswoningen toegestaan (1 op Hogeveenseweg 87) en 2 (waarvan één nieuw) aan de Hogeveenseweg 57/59).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een actueel bestemmingsplan om a. een manege en een composteerinrichting aan de Hogeveenseweg 57/59 en b. kleinschalige recreatievoorzieningen aan de Hogeveenseweg 87 in Benthuisen planologisch mogelijk te maken.

Het voldoen aan de actualisatieplicht om bestemmingsplannen actueel te houden.

Uitvoering geven aan uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 5 december 2011 inzake het bestemmingsplan Bentwoud.

Kader

- Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 5 december 2011 inzake het bestemmingsplan Bentwoud, waarin de volgende plandelen zijn vernietigd:
 - a. de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)' met de aanduiding 'grasdrogerij (B)' ter plaatse van het perceel Hogeveenseweg 57;
 - b. de bestemming 'Agrarische doeleinden (A)' en de aanduiding 'bouwvlak (b)', gelegen ten zuiden van de drogerij ter plaatse van het perceel Hogeveenseweg 57.
 - c. de bestemming 'Agrarische doeleinden (A)' en de aanduiding 'bouwvlak (b)' ter plaatse van het perceel Hogeveenseweg 87.
- Intentieovereenkomst van 27 december 2012 tussen [REDACTED], provincie Zuid-Holland, Bureau Beheer Landbouwgronden en de voormalige gemeente Rijnwoude om minnelijke afspraken te maken over een grondruil en minnelijke afspraken over vervolgfuncties.
- Koopovereenkomst tussen provincie en [REDACTED] over grondruil (februari 2014).
- Exploitatieovereenkomst tussen gemeente en [REDACTED], waarin afspraken zijn gemaakt over voorgenomen bestemmingswijziging van de percelen Hogeveenseweg 57/59 en 87, Benthuisen. In deze overeenkomst is overeengekomen dat de gemeente een

inspanningsverplichting heeft om medewerking te verlenen aan een composteerinrichting met geen grotere omzet op jaarbasis dan 14.000 ton, waarbij de bedrijfsactiviteiten van de bestaande (gras) drogerij worden beëindigd.

- Raadsbesluit van op 25 september 2014, waarin een coördinatiebesluit is genomen op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening om een gecoördineerde behandeling mogelijk te maken voor a. het oprichten van een composteerinrichting en een manege aan de Hogeveenseweg 57/59 en b. het oprichten van kleinschalige recreatievoorzieningen aan de Hogeveenseweg 87 in Benthuisen.
- Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen).

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

- Met het starten van de bestemmingsplanprocedure wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de intentieovereenkomst van 27 december 2012 en de exploitatieovereenkomst van 10 december 2015.
- De gemeenteraad heeft een zelfstandige bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dat neemt niet weg dat de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan een belangenafweging maakt hoe de ingekomen zienswijzen zich verhouden tot het nakomen van de Exploitatieovereenkomst. De opgekomen bezwaren moeten namelijk zorgvuldig en kenbaar worden afgewogen en beoordeeld. Ook moet worden onderzocht of de gerezen bezwaren vanuit een goede ruimtelijke ordening en milieu daadwerkelijk door de vaststelling van het plan worden geraakt.
- Ten aanzien van mogelijke risico's is advies ingewonnen bij onze huisadvocaat. Dit advies ziet voornamelijk op risico's ten aanzien van het proces en is puur voor intern gebruik. Om die reden wordt aan dit advies geheimhouding opgelegd als bedoeld in artikel 25 van de Gemeentewet.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. Het bestemmingsplan maakt alleen ontwikkelingen mogelijk. Bij uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met de beleidsuitgangspunten voor Duurzaam Alphen aan den Rijn.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 5 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn 9 zienswijzen ontvangen. Na afloop van de termijn van terinzagelegging is nog één zienswijze ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en [REDACTED] is op 10 december 2015 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld.

Realisatie

Het bestemmingsplan zal na vaststelling zes weken worden ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n):

- bestemmingsplan Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen
- twee adviezen van de huisadvocaat (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2022
Zaaknummer	:	238473
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Hogeveenseweg 57 59 87 Benthuisen

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2020 en 9 maart 2021,
en gehoord de beraadslagingen in de raadsvergadering van 17 februari 2022 over het
amendement,

besluit: gelet op de tot dit besluit behorende motivering in Bijlage 1,

1. de indieners van zienswijzen 1 tot en met 9, vermeld in de door het college opgestelde Nota van beantwoording zienswijzen Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen ontvankelijk te verklaren;
2. de indiener van zienswijze 10 vermeld in deze nota niet-ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 9 gegrond te verklaren en zienswijze 8 ongegrond;
4. de Nota van beantwoording zienswijzen Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen gewijzigd vast te stellen conform Bijlage 2;
5. het bestemmingsplan Hogeveenseweg 57, 59 en 87, Benthuisen met identificatienummer NL IMRO.0484.B155Bhhogevwg5787-VA01 met de bijbehorende bestanden, uitsluitend vast te stellen voorzover het betrekking heeft op het perceel Hogeveenseweg 87;
6. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Hogeveenseweg 57,59 en 87, Benthuisen uitsluitend vast te stellen voorzover die betrekking heeft op het perceel Hogeveenseweg 87;
7. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
8. De voor de bijlagen bij dit raadsvoorstel, zijnde adviezen van de huisadvocaat, opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op grond van het hieromtrent bepaalde in artikel 25, derde lid van de Gemeentewet.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage 1: motivering voor het vaststellen uitsluitend met betrekking tot Hogeveenseweg 87;
- Bijlage 2: gewijzigde Nota van beantwoording zienswijzen (wijzigingen vanwege het vaststellen uitsluitend met betrekking tot Hogeveenseweg 87)
- Bijlage 3: Memo Rho adviseurs d.d. 9 februari 2022 (kenmerk 20211770_0048RAS) inzake project Hogeveenseweg 57 en 59,
- Bijlage 4: de vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan Hogeveenseweg 57, 59 en 87: die hebben betrekking op het perceel Hogeveenseweg 87;

alsmede

- het door het college voorgelegde bestemmingsplan Hogeveenseweg 57, 59 en 87 bestaande uit toelichting, regels en verbeelding,
- de door het college voorgelegde Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Hogeveenseweg 57, 59 en 87, die bij dit raadsbesluit gewijzigd is conform Bijlage 2."

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 februari 2022.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,


drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,


mr.drs. J.W.E. Spies