

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3242127
Datum	: 12 september 2024
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Hogeveenseweg 17 Benthuisen

Voorstel:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren zoals opgenomen in de beantwoordingsnota van de zienswijze en ambtshalve aanpassingen.
2. De beantwoordingsnota van de zienswijze en de ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan 'Hogeveenseweg 17, Benthuisen' vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Hogeveenseweg 17, Benthuisen' met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHhogeveenseweg17-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Burgemeester en wethouders hebben het ontwerpbestemmingsplan 'Hogeveenseweg 17, Benthuisen' van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 voor zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Van de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen is gebruik van gemaakt. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren aan de inhoud van het bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Met deze aanpassingen wordt er voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Dat geeft aanleiding om het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Inleiding/aanleiding

Op 6 augustus 2019 heeft het college van B&W een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van het plan dat voorziet in de realisatie van 30 recreatie units, een bedrijfswoning en woning op het adres Hogeveenseweg 17 in Benthuisen. Het betreft een initiatief van Bentwoud Holding B.V. Het plan voorziet in overnachtingsmogelijkheden voor de gebruikers van het golfterrein. Dit is de doelgroep waar initiatiefnemer zich hoofdzakelijk op richt. Het voorliggende bestemmingsplan betreft het nader uitgewerkte plan ten opzichte van het initiatiefplan uit 2019.

De ontwikkeling is niet mogelijk op grond van de bestaande beheersverordening 'Bentwoud, Benthuisen 2018'. Op grond van de beheersverordening geldt op de planlocatie primair de bestemming agrarisch. Daarnaast geldt de bestemming 'leidingen' waarmee de bestaande ondergrondse hoogspanningsverbinding is aangeduid. Verder gelden nog de parapluplannen parkeren, cultuurhistorie en archeologie. De realisatie van 30 recreatie units, een bedrijfswoning en een woning is strijdig met het bestaande planologische regime. Daarom is voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld om een passende planologische regeling te kunnen treffen en de ontwikkeling mogelijk te maken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het plan ligt in het Bentwoud dat in de omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn aangewezen is als recreatiegebied. 30 recreatie units zijn een waardevolle aanvulling voor het recreatiegebied omdat dit bijdraagt aan een beter recreatief aanbod en het plan levert een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van het Bentwoud als recreatiegebied. In de omgevingsvisie staat de functie verblijfsrecreatie ook concreet benoemd als mogelijkheid voor de ontwikkeling van het gebied.

Kader

Bestemmingsplannen

'Beheersverordening Bentwoud– Benthuisen'

Ter plaatse van het plangebied vigeert de 'Beheersverordening Bentwoud– Benthuisen'. Het plangebied kent primair de bestemming 'agrarisch'. Binnen het plangebied ligt tevens de bestemming 'leiding' ten behoeve van de ondergrondse hoogspanningsverbinding. Daarnaast geldt ook de bestemming 'archeologisch waardevol gebied' maar deze bestemming is inmiddels achterhaald door de dubbelbestemmingen die aan het plangebied zijn toegekend in het parapluplan Archeologie. Het plan voor de 30 recreatie units, bedrijfswoning en woning is strijdig met de agrarische bestemming die op grond van de beheersverordening van kracht is.

'Parapluplan Parkeren'

Om een gemeente-dekkende regeling te hebben voor parkeren is een paraplubestemmingsplan "Parkeren" vastgesteld door de gemeenteraad. Het parapluplan parkeren verwijst naar de parkeernota waarin beleidsregels voor het stellen van parkeernormen zijn opgenomen. Voor

deze ontwikkeling, met een parkeervraag van in totaal 34 parkeerplaatsen, worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd bij de woning. De 32 overige benodigde parkeerplaatsen voor de recreatie units (30) en voor de bedrijfswoning zijn beschikbaar op de bestaande parkeerplaats van de golfbaan. Deze parkeerplaats kent 400 plekken en er is voldoende restcapaciteit om de 32 parkeerplekken van de recreatie units en de bedrijfswoning op te vangen. De golfbaan gebruikt namelijk 179 parkeerplaatsen.

'Parapluplan Archeologie'

Het paraplubestemmingsplan Archeologie behartigt de archeologische belangen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor de betreffende planlocatie gelden de dubbelbestemming Archeologie-5 en archeologie- 3. Voor de bestemming Archeologie 5 geldt dat hierin is geborgd dat bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder maaiveld en werkzaamheden die een groter oppervlak dan 10.000 m² beslaan een omgevingsvergunning vereist is waarvoor tevens een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de bestemming archeologie- 3 geldt dat er archeologisch onderzoek nodig is bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter en een groter oppervlak dan 100 m² beslaan. Deze vrijstellingscriteria worden overschreden waardoor een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het vervolgonderzoek wordt aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten.

Overig kader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Hogeveenseweg 17 Benthuisen' wordt gemotiveerd welk beleidskader van toepassing is en hoe het plan hieraan voldoet. Daarnaast wordt ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid en hiervoor zijn diverse milieuonderzoeken uitgevoerd. Los van enkele aandachtspunten in een later stadium, kan er worden geconcludeerd dat het plan milieutechnisch inpasbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt geregeld door het aangaan van een anterieure overeenkomst. Verder heeft initiatiefnemer de omgeving geïnformeerd over het planvoornemen en is er aan participatie gedaan. Er zijn 3 zienswijzen ingediend die hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting, planregels en verbeelding van het plan. Met deze aanpassingen kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste aandachtspunten voor de bestemmingsplanprocedure en het vervolgtraject (aanvraag van de omgevingsvergunning).

Bodem

Er is bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Er is een vervuiling geconstateerd waarvoor sanerende maatregelen zijn voorgesteld. Om de omvang van de verontreiniging vast te stellen is

aanvullend onderzoek nodig. Dit onderzoek en eventuele sanerende maatregelen zullen in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen worden uitgevoerd.

Geluid

Er is een hogere waarde nodig voor de woning en bedrijfswoning vanwege het wegverkeerslawaai afkomstig van de Hogeveenseweg. Er kan namelijk niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Dit hogere waarde besluit wordt genomen om een hogere gevelbelasting te kunnen toestaan en wordt door de Omgevingsdienst Midden Holland genomen. Het toestaan van deze hogere geluidsbelasting gaat alleen voor de reguliere woning gepaard met akoestische maatregelen zoals het realiseren van een dove gevel en plaatselijke afschermende maatregelen. Daarnaast moet worden voorzien in een geluidsluwe buitenruimte. Deze voorwaarden zijn planologisch geborgd in het bestemmingsplan en in het hogere waarde besluit.

Ecologie

Uit een ecologische quickscan is gebleken dat het plangebied geschikt zou kunnen zijn als verblijfgebied voor een aantal beschermde soorten zoals: rugstreeppad, vleermuis, huismus, gierzwaluw, zwarte roodstaart en steenuil. Er is aanvullend ecologisch onderzoek gedaan en daaruit is gebleken dat deze soorten niet voorkomen, met uitzondering van vleermuizen in de bestaande te slopen woning. Om de woning te kunnen slopen is een ontheffing van de wet natuurbescherming nodig. Middels een voorwaardelijke verplichting is in de planregels geborgd dat er geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd voordat de ontheffing van de Wet natuurbescherming is gekregen. Daarmee is geborgd dat de verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden geschaad. Het verkrijgen van de ontheffing is reëel. Omgevingsdienst Midden heeft ingestemd met deze werkwijze.

Waterschap en riolering

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een zienswijze ingediend op het plan en geven aan dat er voor deze ontwikkeling moet worden aangesloten op de riolering. Het primaire argument dat wordt aangevoerd is dat de waterkwaliteit niet achteruit mag gaan vanwege lozing op het oppervlaktewater. In het buitengebied langs de Hogeveenseweg ligt geen riolering en de dichtstbijzijnde riolering bevindt zich op 727 meter van het plangebied. Het aansluiten op de bestaande riolering betreft een hoge kostenpost voor de initiatiefnemer, waardoor het plan niet financieel uitvoerbaar wordt. Mede ook omdat er door het aanleggen van riolering ook meerdere adressen op deze nieuw aan te leggen riolering moeten worden aangesloten.

Initiatiefnemer wil en kan deze kosten niet dragen en ook de gemeente heeft geen budget beschikbaar om riolering aan te leggen in het gebied. Het rioleringsvraagstuk in dit gebied is volgens het college van B&W onderdeel van een grotere ontwikkelambitie op de langere termijn. Dergelijke maatregelen kunnen niet worden afgedwongen bij een bouwplan met een enkele initiatiefnemer. Dit maakt het plan namelijk niet financieel uitvoerbaar. Het Hoogheemraadschap gaat bij de ingediende zienswijze voorbij aan het aspect kostenefficiëntie dat onderdeel is van de afweging die in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden gemaakt. Daarnaast zijn er ook diverse haalbare alternatieven mogelijk waarvoor diverse voorstellen zijn voorgelegd en besproken met het Hoogheemraadschap.

Volgens de Lozingsvoorschriften huishoudelijk afvalwater (paragraaf Bal 6.2.4. en 7.2.5 Bal en decentrale regels) dient het vuilwater volgens de beste beschikbare technieken te worden

geloosd. Hierbij gaat de voorkeur uit naar lozen op een bestaand vuilwatersysteem. Echter is er in dit plan binnen redelijke afstand geen vuilwaterriool aanwezig is. Volgens de lozingsvoorschriften geldt voor plannen met een inwonersequivalent tussen de 25 en de 50 een redelijke afstand van 600 m. In dit geval bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde persleiding 727 m. Daarmee valt de ontwikkeling onder de 50 inwonersequivalenten en mag er huishoudelijk afvalwater geloosd worden op het oppervlaktewater nadat het huishoudelijk afvalwater lokaal is gezuiverd met behulp van een voorziening voor Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA).

In de waternotitie die als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan zijn 4 concrete alternatieven benoemd over hoe er met het afvalwater kan worden omgegaan:

- Er kan een nieuwe helofytenfilter of septic tank worden geplaatst in het plangebied
- Er kan worden aangesloten op de bestaande helofytenfilter van de golfbaan, waarvoor het hoogheemraadschap in het verleden al vergunning verleend heeft. Deze bestaande filter heeft nog restcapaciteit, waarmee de ontwikkeling van de recreatie units kan worden opgevangen
- Het afvalwater middels een aantal huisaansluitingen en een verzamelleiding aansluiten op een nieuw te realiseren rioolgemaal waarbij de persleiding wordt aangesloten op de bestaande druk of vrij verval riolering van de gemeente.
- Een vierde mogelijkheid betreft de mogelijkheid om het afvalwater per as (met vrachtwagen) af te voeren.

De voorkeur van initiatiefnemer ligt bij het aanleggen van een nieuwe helofytenfilter, septic tank, of het aansluiten op de al bestaande helofytenfilter. De initiatiefnemer (Bentwoud Holding B.V.) beschikt namelijk al over een in het verleden verleende vergunning van het Hoogheemraadschap voor een helofytenfilter. Alternatieve afvalwatervoorzieningen worden in het gehele gebied langs de Hogeveenseweg veelvuldig gebruikt door het ontbreken van riolering. Voor het aanleggen van een nieuwe filter of septic tank heeft initiatiefnemer een ontheffing nodig van het Hoogheemraadschap. De initiatiefnemer van het plan heeft al een vergunning voor een bestaande helofytenfilter voor het golfterrein. In de vergunning is te lezen dat de bestaande filter een capaciteit heeft van 90 inwonersequivalenten. Vanuit de golfbaan wordt er in de huidige situatie maar voor 25 inwonersequivalenten geloosd. Het plan voor de recreatie units voorziet in 45 inwonersequivalenten. Dat betekent dus dat de bestaande filter voldoende restcapaciteit heeft om de ontwikkeling op te vangen. Door het water te verpompen naar de al bestaande filter wordt er gebruik gemaakt van bestaande en vergunde rechten.

Interne waterspecialisten van de gemeente Alphen aan den Rijn hebben onderzocht dat het aanleggen van riolering in dit gebied een kostenpost van miljoenen met zich meebrengt. Dit komt voor een groot deel omdat er bij het aanleggen van riolering meerdere bestaande adressen moeten worden aangesloten op dit nieuw aan te leggen riool. Die kosten kunnen niet worden verhaald op de initiatiefnemer van dit opzichzelfstaande bouwplan. Een dergelijke investering maakt het plan financieel niet uitvoerbaar. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient kostenefficiëntie te worden meegewogen en in dat kader zijn er dus betere alternatieven voor handen zoals hierboven aangegeven.

In de toekomst zal in breder verband besproken en onderzocht moeten worden hoe het gebied gerioleerd kan worden. Het mogelijk maken van het plan zou samen moeten kunnen gaan met

de ambitie om op termijn het gebied te voorzien van riolering. Daar zullen afspraken over gemaakt worden moeten worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap. Het is niet wenselijk om deze discussie te voeren in het kader van een individueel bouwplan en de discussie zou in breder verband moeten worden opgepakt.

Het Hoogheemraadschap kan de gemeente juridisch gezien niet verplichten om de riolering aan te leggen in het gebied. Daarnaast is het op grond van de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland niet verplicht om riool aan te leggen voor een ontwikkeling die te ver van het riool aflight. In de Waterschapsverordening is in artikel 22.1 geregeld dat voor een ontwikkeling met minder dan 50 inwonersequivalenten en gelegen op een afstand van meer dan 600 meter van het bestaande riool, het huishoudelijk afvalwater op het oppervlaktewater mag worden geloosd. Het moet voor lozing wel eerst worden gefilterd. Dit kan worden geregeld door een nieuwe filter te plaatsen of aan te sluiten op de al bestaande filter. Daarmee zijn er, gelet op de kostenefficiëntie betere alternatieven beschikbaar dan het aanleggen van riolering.

Overige zienswijzen

Naast de zienswijze van het Hoogheemraadschap, waarop hierboven al uitgebreid ingegaan is, zijn er ook zienswijze ingediend door Tennet en een omwonende. Tennet heeft de gemeente gewezen op nieuwe bestemmingsplanregels voor de beschermingszone van de hoogspanningsverbinding die door het plangebied loopt. Het advies van Tennet is volledig overgenomen en er wordt volledig tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze van Tennet. Tennet is hiermee akkoord. Daarnaast is er een zienswijze ingediend door een omwonende die zich zorgen maakt over de verkeersveiligheid en opmerkt dat de ontwikkeling niet via de Hogeveensweg mag worden ontsloten. De ontwikkeling wordt ook niet via de Hogeveensweg ontsloten maar via het terrein van de golfbaan. Bezoekers parkeren ook op het parkeerterrein van de golfbaan. Enkel de nieuw te bouwen burgerwoning wordt ontsloten via de Hogeveensweg op de plek waar nu ook al een woning staat. Daarvoor wordt de bestaande inrit gebruikt. De nieuwe recreatie units worden dus niet ontsloten via de Hogeveenseweg waardoor de verkeersveiligheid niet in het geding is.

Duurzaamheid

De recreatie verblijven en nieuwe woningen zullen voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Dit betekent dat er i.i.g. moet worden voldaan aan de BENG eisen (Bijna energieneutraal gebouw).

Participatie

Initiatiefnemer heeft een presentatie gehouden voor Gebruikersplatform Bentwoud en omwonenden. De plannen worden goed ontvangen.

Het plan is daarnaast in het kader van het wettelijke vooroverleg, op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de vaste overlegpartners. Naar aanleiding hiervan hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland inhoudelijk gereageerd op het plan. De provincie kon zich niet vinden in het ontwerp van het plan. Dit ontwerp is in zijn geheel aangepast en de provincie is nu akkoord met het ontwerp.

Het Hoogheemraadschap wil dat het gebied langs de Hogeveenseweg gerioleerd gaat worden. De initiatiefnemer wil echter een alternatieve afvalwatervoorziening realiseren of aansluiten op de al bestaande alternatieve voorziening voor de golfbaan. De initiatiefnemer kan de kosten niet dragen voor het aanbrengen van riolering in het gebied. Het plan wordt dan niet financieel uitvoerbaar.

De gemeente heeft vervolgens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en heeft het Hoogheemraadschap een zienswijze ingediend evenals Tennet en een omwonende. In de zienswijzenota is op een passende manier gereageerd. Indieners van zienswijze worden geïnformeerd over de beantwoordingsnota. De beantwoording van de zienswijzen wordt betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het vaststellingsbesluit kan een belanghebbende, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Via de gemeentelijke website (en de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl) wordt een ieder op de hoogte gesteld van de stand van zaken in de bestemmingsplanprocedure.

Financiële consequenties

Voor de ontwikkeling van het plan is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is en de financiële haalbaarheid is aangetoond. In de overeenkomst wordt uitgegaan van de realisatie van een alternatieve afvalwatervoorziening op kosten van de initiatiefnemer of het aansluiten op de bestaande filter. De aanleg van riolering buiten het plangebied kan niet worden verhaald op initiatiefnemer omdat dit een dusdanig grote kostenpost met zich meebrengt dat het plan niet financieel uitvoerbaar is. Anterieur is geregeld dat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor aanleg van nutsvoorzieningen tot aan de openbare weg, ofwel het realiseren van een alternatieve afvalwatervoorziening op eigen terrein of het aansluiten op de al bestaande afvalwatervoorziening (helofytenfilter bij de golfbaan).

In de overeenkomst zijn er verder ook afspraken gemaakt over de gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. Daarnaast is onder meer vastgelegd dat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Raad van Staten. Indien er geen beroep wordt ingesteld binnen de beroepstermijn treedt het plan in werking en is het na afloop van de beroepstermijn tevens onherroepelijk. Indien er wel beroep wordt ingesteld, treedt het plan wel in werking, maar is het niet onherroepelijk voordat de Raad van State op het beroep heeft beslist.

Gewaarmerkte Bijlage(n):

- Toelichting ontwerpbestemmingsplan
- Regels ontwerpbestemmingsplan
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
- Bijlagen 1 t/m 13 toelichting bestemmingsplan
- Bijlage 3 regels ontwerpbestemmingsplan (beeldkwaliteitskader)

- besluit hogere waarde
- nota van beantwoording zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	3242127
Datum	:	12 september 2024
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Hogeveenseweg 17 Benthuisen

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2024

besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren zoals opgenomen in de beantwoordingsnota van de zienswijze en ambtshalve aanpassingen.
2. De beantwoordingsnota van de zienswijze en de ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan 'Hogeveenseweg 17, Benthuisen' vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Hogeveenseweg 17, Benthuisen' met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHhogeveenseweg17-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Toelichting ontwerpbestemmingsplan
- Regels ontwerpbestemmingsplan
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
- nota van beantwoording zienswijzen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 januari 2025

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,