

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	374952
Datum	:	28 april
Onderwerp	:	Vaststellen Bestemmingsplan Zuideinde 22, Aarlanderveen

Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan 'Zuideinde 22, Aarlanderveen' met identificatienummer 'NL.IMRO.0484.Zuideinde22-VA01', met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.0484.Zuideinde22-ON01.dxf;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Beoogd wordt, ter plaatse van het voormalig agrarisch bedrijf aan het Zuideinde 22 in Aarlanderveen, een plan te ontwikkelen genaamd 'Welgelegen'. Het bedrijfsmatig agrarisch gebruik van de locatie is al geruime tijd beëindigd. De bedrijfsbebouwing is verouderd en voor een doelmatige bedrijfsvoering niet meer te gebruiken. Om de vitaliteit van het buitengebied te waarborgen, wordt een herontwikkeling ter plaatse beoogd. Met het bestemmingsplan 'Zuideinde 22, Aarlanderveen' wordt een herontwikkeling naar een woonlocatie mogelijk gemaakt, waarbij aansluiting is gezocht bij de woningbehoefte van Aarlanderveen. Hiertoe worden de bestaande opstallen, met uitzondering van de bedrijfswoning, gesloopt. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en als vervanging van de bedrijfsbebouwing worden daarnaast vijf extra woningen in de vrije sector en het middensegment (koop) gerealiseerd, verdeeld over twee bouwmassa's. Eveneens worden een kleinschalige bed & breakfast en dierenverblijf gerealiseerd achterop het perceel, passend in het agrarische landschap.

Inleiding/aanleiding

Op het perceel Zuideinde 22 in Aarlanderveen is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Omdat de bedrijfsvoering al lange tijd is beëindigd zijn veel van de agrarische opstallen in verval geraakt. Mede hierdoor wordt een doorstart als agrarisch bedrijf door de eigenaren niet mogelijk geacht. Aarlanderveen kent een woningbehoefte van vijf tot tien woningen per jaar en er is vraag naar woningen in het middensegment. Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om vijf extra woningen te bouwen in het middensegment en voldoet hiermee aan de woningbehoefte van Aarlanderveen. De woningen worden gebouwd op de plaats van de te slopen agrarische opstallen en worden vanaf de openbare weg met de kijkrichting meegebouwd, waardoor doorzichten richting het achterland niet worden verstoord.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorliggend bestemmingsplan voorziet het plangebied van een passend juridisch-planologisch kader voor herontwikkeling van de gronden voor woningbouw, waarbij in totaal maximaal 5 woningen worden gerealiseerd, een kleinschalige bed & breakfast en dierenverblijf.

Kader

- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen);
- Algemene wet bestuursrecht;
- Besluit milieueffectrapportage;
- Anterieure exploitatieovereenkomst;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2000', vastgesteld op 27-4-2000;
- Uitspraak Bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen, vastgesteld op 17-12-2014;
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', vastgesteld op 28-3-2017;
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld op 28-3-2019.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. De huidige agrarische functie is niet meer van toepassing vanwege het beëindigen van het agrarisch bedrijf. In de voormalige bedrijfswoning wordt enkel nog gewoond, waarbij een woonbestemming passender is. Eveneens biedt dit de mogelijkheid voor extra woningbouw in de gemeente.
2. De agrarische opstallen en verharding zullen worden gesloopt. Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Doorzichten worden behouden en rond de woningen wordt meer groen aangelegd, onder andere met een boomgaard.
3. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en inspeelt op de woningbehoefte in Aarlanderveen. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.
4. Vanuit diverse milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Voorwaardelijke verplichting ecologie

Er is onderzoek gedaan naar mogelijke effecten van de ontwikkeling op de aanwezige flora en fauna (soortenbescherming). Hieruit is echter gebleken dat een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van de huismus en vleermuis noodzakelijk is. Uit dit onderzoek zal moeten blijken of beschermde soorten mitigerende en/of compenserende maatregelen nodig zijn, waarvoor een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden bij de provincie. Het

vervolgonderzoek is gepland vanaf april tot juni 2021. Als een ontheffing Wet natuurbescherming nodig blijkt, moet deze eerst worden afgerond en eventuele maatregelen zijn getroffen alvorens er kan worden gesloopt en gebouwd. Hiervoor is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Duurzaamheid

Voor dit plan wordt met de bouw van de woningen zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het duurzaamheidsprogramma 2014 – 2020. Er zijn geen negatieve gevolgen voor de duurzaamheid.

Participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro aan verschillende instanties toegezonden voor inspraak. De reacties geven geen aanleiding voor inhoudelijke aanpassingen van het plan.

Het ontwerpplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor een ieder om mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is op 14 januari 2021 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal en vergoeding van planschade zijn geregeld.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend kunnen dan beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn echter geen zienswijzen ingediend. Wel kan er tijdens de beroepstermijn nog beroep worden aangetekend door diegenen die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Bijlage(n)

VABP Zuideinde 22, Aarlanderveen: Toelichting;
VABP Zuideinde 22, Aarlanderveen: Regels;
VABP Zuideinde 22, Aarlanderveen: Bijlagen;
VABP Zuideinde 22, Aarlanderveen: Verbeelding

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	374952
Datum	:	
Onderwerp	:	Vaststellen Bestemmingsplan Zuideinde 22, Aarlanderveen

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2021,

besluit:

- 3 Het bestemmingsplan 'Zuideinde 22, Aarlanderveen' met identificatienummer 'NL.IMRO.0484.Zuideinde22-VA01', met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond 0_NL.IMRO.0484.Zuideinde22-ON01.dxf;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Bijlage(n):

Bijlage 1: Bestemmingsplan Zuideinde 22, Aarlanderveen: Toelichting;
Bijlage 2: Bestemmingsplan Zuideinde 22, Aarlanderveen: Regels;
Bijlage 3: Bestemmingsplan Zuideinde 22, Aarlanderveen: Bijlagen bij regels;
Bijlage 4: Bestemmingsplan Zuideinde 22, Aarlanderveen: Verbeelding

Vastgesteld in de openbare vergadering van << in te vullen door de Griffie >>.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,

drs J.A.M. Timmerman

mr.drs. J.W.E. Spies