

Besluitformulier

Team Beleidsadviseurs en ondersteuning Ruimte

Zaaknummer : 2836733 Datum : 18 januari 2022	Opsteller : W.P. Kaandorp
Onderwerp: Principeverzoek oprichten recreatiepunt Bentpoort nabij noordelijke entree Bentwoud aan Hogeveenseweg in Benthuisen, alsmede oprichten van een kantoor, aanleg van een openbaar toegankelijk parkeerterrein voor bezoekers Bentwoud en aanleg van een ontsluitingsweg voor de bedrijven van M. van der Spek Groep aan Hogeveenseweg 51, Benthuisen.	
Besluit: 1. De bereidheid uit te spreken om in beginsel medewerking te verlenen aan: a. het oprichten van een recreatieconcentratiepunt nabij de noordelijke entree van het Bentwoud aan de Hogeveenseweg in Benthuisen; b. het oprichten van een kantoor voor M. van der Spek Groep ten westen van de bedrijfslocatie aan de Hogeveenseweg 51 in Benthuisen; c. de aanleg van een ontsluitingsweg vanaf het Hogeveensepad naar de bedrijven van M. van der Spek Groep aan de Hogeveenseweg 51 in Benthuisen; 2. De raad overeenkomstig bijgevoegd conceptraadsvoorstel/ -besluit in de gelegenheid te stellen om wensen en bedenkingen te uiten over de planontwikkeling, voordat met initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst wordt aangegaan; 3. Vervolgens in beginsel medewerking te bevorderen aan het ontwikkelen van een recreatieconcentratiepunt, het oprichten van een kantoor, aanleg van een openbaar toegankelijk parkeerterrein voor bezoekers Bentwoud en een ontsluitingsweg ten behoeve van de bedrijven van M. van der Spek Groep door middel van een herziening van het bestemmingsplan dan wel afwijking van het Omgevingsplan op het moment dat de Omgevingswet in werking is getreden.	

Publiekssamenvatting

M. van der Spek Materieel B.V. is eigenaar geworden van de planlocatie Bentpoort in het Bentwoud. Deze percelen ter grootte van ca. 3 ha liggen ten westen van de noordelijke ingang van het Bentwoud. Een doorontwikkeling van deze plek tot een recreatieconcentratiepunt met extra parkeergelegenheid is in overeenstemming met de 'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuisen' (2016). Ook is het initiatief in lijn met de (ontwerp) Omgevingsvisie 'Groene gemeente met lef!', waarin het Bentwoud als één van de recreatieve hotspots is benoemd om dagtoerisme te promoten. De Bentwoud-rand is in de Omgevingsvisie gemarkeerd als zoekgebied voor groen en (verblijfs)recreatie. Een horecapunt kan als een katalysator werken voor het gebruik van het Bentwoud.

Gelijktijdig kan daarmee de huidige inritproblematiek van de bedrijven van M. van der Spek Groep aan de Hogeveenseweg 51 vanaf de Hogeveenseweg/ N209 worden opgelost voor de bedrijfsactiviteiten van M. van der Spek Groep met een nieuw landschappelijk ingepast kantoor voor dit bedrijf en een openbaar toegankelijk parkeerterrein aan de noordelijke entree van het

Bentwoud met 120 parkeerplaatsen voor bezoekers van het Bentwoud en kantoorpersoneel van M. van der Spek Groep. Hiermee wordt een oplossing gevonden voor het tekort aan parkeerplaatsen (momenteel circa 40 parkeerplaatsen).

De haalbaarheid van deze planontwikkeling is onderzocht. De raad wordt in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten, voordat een anterieure exploitatieovereenkomst wordt gesloten en een bestemmingsplan wordt voorbereid.

Inleiding

M. van der Spek Groep heeft een verzoek ingediend om een ontwikkeling van recreatieve voorzieningen mogelijk te maken in Bentpoort. Gelijktijdig wordt het oprichten van een kantoor voor M. van der Spek Groep met een openbaar toegankelijk parkeerterrein en een ontsluitingsweg gevraagd vanaf het Hogeveensepad naar de bedrijven van M. van der Spek Groep aan de Hogeveenseweg 51.

Het verzoek/initiatief

Hieronder wordt het verzoek kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het Schetsplan "Inrichting recreatiepunt 'Bentpoort' | entree Bentwoud" (bijlage 1).

a. Recreatie concentratiepunt Bentpoort

Er worden meerdere recreatieve activiteiten voorgestaan in het recreatieconcentratiepunt te weten:

- Horecapunt gekoppeld aan Bentwoud/restaurant
- Natuureducatie/informatiepunt Bentwoud
- Outdoor activiteiten/fietsverhuur
- Theaterheuvel/natuurspeeltuin
- Kinderboerderij
- Promotie duurzame, levende en bijenrijke tuin/ insectenhotel c.a.

Een voorzet van doe-activiteiten zijn: events en festivals, voorstellingen buitentheater, bosgolf, natuur escaperoom en doolhof, struinen en vorsen, startpunt puzzel- en speurtochten, picknick service (Bentpoort bag).

Het horecagebouw bestaat uit twee 'vleugels', waarvan één vleugel is bestemd voor horeca met bar, keuken en restaurant, terwijl de tweede, noordelijke, vleugel is bestemd voor recreatie en ontspanning. Hierin zijn vijf units bedacht waar ruimte is voor diverse "werkplaatsen" zoals, fietsverhuur en verhuur outdoor activiteiten, educatie- en informatiecentrum, alsmede een werk- en vergaderlocatie. Gelijktijdig wordt een openbaar toegankelijk parkeerterrein met 120 parkeerplaatsen aangelegd dat kan worden gebruikt voor bezoekers van het Bentwoud.

b. Bedrijfsactiviteiten Van der Spek Groep Hogeveenseweg 51, Benthuisen

M. van der Spek Groep is gevestigd aan de Hogeveenseweg 51 met een nevenvestiging op de locatie Hogeveenseweg 77 in Benthuisen. In verband meterschikking van het bestaande terrein aan de Hogeveenseweg 51 wordt een nieuw kantoorgebouw voorgestaan met een nieuwe entree naar het bedrijf, welke via de oostelijke toegangsweg (Hogeveensepad) naar het Bentwoud wordt ontsloten op de rotonde. Dit kantoor komt in de plaats van de huidige locatie op het bedrijfsp perceel. Naast parkeergelegenheid voor kantoorpersoneel wordt er een openbaar toegankelijk parkeerterrein voor bezoekers van het Bentwoud aangelegd (totaal circa 120 parkeerplaatsen). Voor bezoekers van het Bentwoud is dit een verbetering, omdat er – met name in het weekend – een (groot) tekort is aan openbare parkeerplaatsen (momenteel ca. 40 parkeerplaatsen). Het kantoorgebouw met bezoekersontvangst wordt landschappelijk ingepast.

c. Verkavelingsplan Bentpoort

Het verkavelingsplan voorziet in twee deelgebieden dat wordt gescheiden door een nieuwe toegangsweg naar de bedrijven van M. van der Spek Groep. Het noordelijke gedeelte krijgt een groen openbaar karakter met een bosplantsoen. Vanaf de Hogeveenseweg wordt hier een groene entree naar het Bentwoud ervaren.

Direct ten zuiden van het gebied, tegen het bestaande bedrijf aan, wordt een kantoorgebouw gerealiseerd, waarbij hoge eisen worden gesteld aan duurzaamheid en landschappelijke inpassing. Het kantoor ligt deels verscholen achter de woningen Hogeveenseweg 53/55. Het oostelijk gelegen openbaar toegankelijke parkeerterrein biedt plaats voor kantoorpersoneel en bezoekers van het Bentwoud met in totaal circa 120 parkeerplaatsen.

Ten zuiden van het parkeerterrein zijn de recreatieve voorzieningen gepland met een hoofdgebouw in een L-vorm, waarin horeca met terras en vijf units mogelijk zijn. Op het open terrein is verder een natuurspeelplaats en theaterheuvel bedacht. Het verkavelingsplan is hieronder weergegeven. Het volledige plan is in **bijlage 2** opgenomen.



Verkavelingsplan Bentpoort.

Planologische situatie

Beheersverordening Bentwoud

Het gebied vormt één van de hoofdtoegangen tot het Bentwoud. Het bosplan voor het Bentwoud voorziet ter plaatse in een (openbare) parkeervoorziening. Verder geldt als randvoorwaarde voor het bosproject dat van daaruit toegang moet worden verkregen tot de infrastructuur die verder het Bentwoud in leidt.

In de 'beheersverordening Bentwoud 2018' is het plangebied bestemd voor "Recreatiebos". De aanvankelijk in het bestemmingsplan 'Bentwoud' (2008) opgenomen wijzigingsbevoegdheid om dagrecreatieve voorzieningen mogelijk te maken is geschrapt, omdat een beheersverordening conserverend moet zijn, waarin wijzigingsbevoegdheden niet kunnen worden opgenomen. Dit betekent dat een (postzegel) bestemmingsplan nodig is om aan de gevraagde functies medewerking te verlenen.

Toetsingskader voor planinitiatief

'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuisen' (2016)

In februari 2016 heeft het college de 'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuisen' vastgesteld, omdat er met de aanleg van het Bentwoud nieuwe

kansen ontstaan aan de randen van het Bentwoud. Dit geldt in het bijzonder voor bestaande agrarische bouwpercelen en bedrijven die ten zuiden van de Hogeveenseweg zijn gevestigd. Een bestemmingswijziging naar meer passende op het recreatiegebied georiënteerde vervolgfuncties wordt toegejuicht. In de 'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuizen' worden initiatiefnemers verleid om planinitiatieven in te dienen, waarbij de opgestelde spelregels als leidraad kunnen worden gehanteerd.

Aan de randen van het Bentwoud waren ten tijde van opstelling van de notitie enkele initiatieven in voorbereiding waarover eerder afspraken zijn gemaakt. Eén van de voorliggende locaties betrof een eerder planinitiatief voor Bentpoort dat geen doorgang heeft gevonden. De notitie is opgenomen in **bijlage 3**.

Bentpoort

De ontwikkeling met de gevraagde recreatieve voorzieningen en bebouwingsvoorstellen zijn op hoofdlijnen in overeenstemming met het kavelpaspoort. Met deze ontwikkeling van het recreatief concentratiepunt Bentpoort wordt uitvoering gegeven aan een lang gekoesterde wens, omdat het Bentwoud, behoudens restaurant 'Roest' van golfclub Bentwoud, een recreatievoorziening ontbeert voor bezoekers van het bosgebied. Bijkomend voordeel is dat extra parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Deze ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de 'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuizen' (2016). Bijkomend voordeel is dat er een openbaar toegankelijk parkeerterrein met 120 parkeerplaatsen wordt aangelegd dat ook kan worden gebruikt voor bezoekers van het Bentwoud.

Bij uitwerking van de plannen vraagt de omvang van het horecagebouw nog aandacht, met name de gebruiksfuncties in de vleugel met vijf units, waar ruimte is bedacht voor diverse "werkplaatsen" zoals, fietsverhuur en verhuur outdoor activiteiten, educatie- en informatiecentrum en werk- en vergaderlocatie, omdat uitsluitend recreatieve activiteiten worden voorgestaan. Bij uitwerking van de plannen dienen sluitende afspraken te worden gemaakt met initiatiefnemer over de gebruiksfuncties van de bebouwing.

Hogeveenseweg 51

M. van der Spek Groep wenst een vervangend kantoorgebouw te realiseren met een nieuwe entree naar het bedrijf in verband meterschikking van het bestaande bedrijfsterrein aan de Hogeveenseweg 51. Dit kantoor komt in de plaats van de huidige locatie op het bedrijfsperceel. Met deze uitbreiding kan er naast parkeergelegenheid voor het kantoorpersoneel ook een openbaar parkeerterrein worden aangelegd voor bezoekers van het Bentwoud (totaal circa 120 parkeerplaatsen). Hiermee wordt een oplossing geboden voor het (grote) tekort aan openbare parkeerplaatsen (momenteel ca. 40 parkeerplaatsen).

Gelijktijdig met deze ontwikkeling kan de huidige inritproblematiek van de bedrijven van M. van der Spek Groep aan de Hogeveenseweg 51 vanaf de Hogeveenseweg/ N209 worden opgelost. Een ontsluiting van het bedrijf via de oostelijk toegangsweg (Hogeveensepad) naar de rotonde draagt bij aan een verbetering van de verkeersveiligheid.

Het kantoor en de ontsluitingsweg zijn niet in overeenstemming is met het eerder vastgestelde gemeentelijke beleidskader. De uitbreiding van het parkeerterrein voor bezoekers van het Bentwoud daarentegen wel. Mede na overleg met de provincie bestaan er geen zwaarwegende bezwaren tegen het oprichten van een vervangend kantoor, omdat hierdoor een financieel haalbaar plan mogelijk wordt gemaakt voor een recreatieconcentratiepunt met extra parkeergelegenheid voor bezoekers van het Bentwoud.

Gelet op het vorenstaande wordt geadviseerd om af te wijken van het gemeentelijke beleidskader om hier een kantoor met ontsluitingsweg nabij het recreatieconcentratiepunt mogelijk te maken. Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat er extra parkeergelegenheid mogelijk wordt gemaakt voor bezoekers van het Bentwoud, het kantoorgebouw min of meer wordt verscholen in het groen en dit plan integraal onderdeel kan uitmaken van een bosrijk gebied. Voorts wordt de ontsluitingsweg landschappelijk ingepast met aan weerszijden hiervan een dubbele bomenrij.

Omgevingsvisie 'Groene gemeente met lef!'

Het merendeel van het planinitiatief is passend binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie, waaronder de ambitie om toerisme en recreatie te bevorderen in de rand van het Bentwoud. Een kantoor maakt het recreatieconcentratiepunt rendabel, terwijl de nieuwe ontsluitingsweg de verkeersveiligheid ten goede komt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- Het realiseren van een recreatieconcentratiepunt voor bezoekers van het Bentwoud.
- Het realiseren van extra parkeergelegenheid aan de noordelijke entree van het Bentwoud.
- Het mogelijk maken van een herinrichting van de bedrijfsactiviteiten van Van der Spek Groep aan de Hogeveenseweg 51 in Benthuisen, inclusief kantoor en een nieuwe ontsluiting via de rotonde, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

Kader

- Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Besluit ruimtelijke ordening.
- 'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuisen' (2016)
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef!"

Argumenten

- Het inspelen op de recreatiebehoefte van bezoekers van het Bentwoud.
- Een horecapunt kan als een katalysator werken voor het gebruik van het Bentwoud.
- Gelijktijdig kan daarmee de huidige inritproblematiek van de bedrijven van M. van der Spek Groep aan de Hogeveenseweg 51 vanaf de Hogeveenseweg/ N209 worden opgelost.
- Het ontwikkelde concept past goed in het landschap.

Duurzaamheid

Bij uitwerking van de plannen dient te worden aangetoond dat duurzame bebouwing wordt gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaam bouwen. In de voorstellen voor het kantoor is hieraan al aandacht besteed.

Participatie

Initiatiefnemer heeft inmiddels overleg gehad met de gebruikersgroep Bentwoud. Zij staan positief tegenover de plannen van M. van der Spek Groep. Bij uitwerking van de plannen zal de omgevingsdialog met omwonenden/ belanghebbenden worden voortgezet.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin o.a. afspraken worden gemaakt over verhaal van ambtelijke kosten en eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op initiatiefnemer. Hierover moet overeenstemming worden bereikt, voordat een ruimtelijke procedure worden gestart.

Realisatie

Om hieraan medewerking te verlenen zal een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moeten worden doorlopen wanneer de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking treedt. Indien de inwerkingtreding hiervan wordt uitgesteld kan alsnog een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In dat geval zal het ontwerpbestemmingsplan nog voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet ter inzage te worden gelegd, zodat dan het oude recht nog van toepassing blijft en de procedure onder de huidige regelgeving kan worden afgerond.

Bijlage(n):

1. Brochure "Inrichting recreatiepunt 'Bentpoort' | entree Bentwoud".
2. Inrichtingstekening plangebied.
3. 'Notitie aanpak randen Bentwoud; spelregels Hogeveenseweg, Benthuisen' (2016)