

Bijlage III Nota van wijzigingen, bestemmingsplan Noordeinde c–d, Aarlanderveen

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van (zaaknummer 394869)

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen en nieuwe inzichten wordt het bestemmingsplan Noordeinde 11 c–d, Aarlanderveen op een aantal punten (ambtshalve) gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, regels, bijlagen en verbeelding van het bestemmingsplan. In onderhavige Nota zijn zo veel als mogelijk van de wijzigingen opgesomd, onderverdeeld naar wijzigingen als gevolg van de zienswijzen (één en ander conform de Nota van zienswijzen) en ambtshalve wijzigingen.

Deze Nota is geen uitputtend overzicht van alle wijzigingen. Om exact te weten of sprake is van een wijziging dient het (vastgestelde) bestemmingsplan te worden vergeleken met het ontwerpbestemmingsplan zoals dat op www.ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd.

WIJZIGINGEN ALS GEVOLG VAN DE ZIENSWIJZEN

Ziensw.	Locatie	Aanpassing toelichting en/of planregels/ bijlagen	Aanpassing verbeelding
1	Noordeinde 9b	– Bijlage verkeersonderzoek zal worden bijgevoegd en de toelichting bestemmingsplan zal worden gewijzigd. – Bijlage geluidsonderzoek zal worden bijgevoegd.	
2	Noordeinde 9D	– Aanpassen toelichting bestemmingsplan – Bijlage geluidsonderzoek zal worden bijgevoegd. – Bijlage verkeersonderzoek zal worden bijgevoegd en de toelichting bestemmingsplan zal worden gewijzigd. – Bijlage afwegingskader woningbouw – Toelichting provinciale beleid is aangescherpt.	
3	Noordeinde 1	– Bijlage geluidsonderzoek zal worden bijgevoegd. – Bijlage verkeersonderzoek zal worden bijgevoegd en de toelichting bestemmingsplan zal worden gewijzigd. – Aanpassen regels, artikel 1 begrippen, evenementen	

		- opnemen. – Toelichting provinciale beleid wordt aangescherpt.	
4, 5 en 16	Noordeinde 20, 18A en 18B	– Bijlage geluidsonderzoek zal worden bijgevoegd. – Bijlage verkeersonderzoek zal worden bijgevoegd en de toelichting bestemmingsplan zal worden gewijzigd. – Aanpassen in de regels artikel 1.26 begrippen, evenementen opnemen. – Aanpassen in de regels artikel 11, lid 1 onder a2 en c het woord semi toevoegen.	
6,8,9,10 en 12	Noordeinde 6A, Noordeinde 8, Noordeinde 9 en Noordeinde 10	– Bijlage geluidsonderzoek zal worden bijgevoegd. – Bijlage verkeersonderzoek zal worden bijgevoegd en de toelichting bestemmingsplan zal worden gewijzigd. – Bijlage afwegingskader woningbouw – Er zal een bestemmingsplanregel worden opgenomen tbv de bestemming “bedrijf”. – Toelichting provinciale beleid wordt aangescherpt.	– Tbv het Hoveniersbedrijf zal de verbeelding worden aangepast met een bedrijvenbestemming.
7	Noordeinde 11B	– Bijlage geluidsonderzoek zal worden bijgevoegd.	
11	Noordeinde 18	– Aanpassen in de regels artikel 11, lid 1 onder a2 en c het woord semi toevoegen.	
13	Noordeinde 54B	– Bijlage geluidsonderzoek zal worden bijgevoegd. – Bijlage verkeersonderzoek zal worden bijgevoegd. – Toelichting provinciale beleid wordt aangescherpt.	
14	Noordeinde 1A	– Bijlage geluidsonderzoek zal worden bijgevoegd. – Aanpassing artikel 11 van de planregels dat tussen 23 uur en 7 uur buitenverlichting verboden is.	
15	Noordeinde 9c	– Bijlage geluidsonderzoek zal worden bijgevoegd. – Toelichting provinciale beleid wordt aangescherpt – Aanpassen in de regels artikel 11, lid 1 onder a2 en c het woord semi toevoegen.	

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Indien sprake is van ambtshalve wijzigingen als gevolg van schrijffouten, verkeerde verwijzingen of andere wijzingen die niet van invloed zijn op de inhoud en uitwerking van het bestemmingsplan, zijn deze wijzigingen niet apart vermeld.

Algemene wijzigingen

De ondergrond (BGT) van het plangebied is geactualiseerd.

A. TOELICHTING

- Hoofdstuk 3.3. Gemeentelijk beleid

In december 2021 zal de gemeenteraad de Omgevingsvisie “Groene gemeente met Lef” vaststellen. Onder vaststelling van de Omgevingsvisie zal de structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 worden ingetrokken. De toelichting is hierop aangepast.

- Hoofdstuk 4.8 Waterhuishouding, planspecifiek, hemelwater en afvalwater na de laatste zin toevoegen:

Voor deze ontwikkeling kan nog volstaan worden met het optimaal benutten van de capaciteit van de persleiding door extra maatregelen te treffen bij het lozingspunt, oftewel het mini-gemaal waarop deze ontwikkeling wordt aangesloten. Hierbij valt te denken aan een extra buffervoorziening en aangepaste pompregeling, zodat gedoseerd geloosd wordt op de persleiding. Uiteraard komen de kosten van deze extra voorzieningen voor rekening van de ontwikkelaar; dit zal geen eenvoudige aansluiting voor vast tarief zijn volgens de ‘verordening eenmalig aansluitrecht’.

- Hoofdstuk 3 Beleidskader, provinciale beleid wordt de tekst tav de kwaliteitskaart vervangen door:

Het ruimtelijke beleid van de Provincie Zuid- Holland is in beeld gebracht op de zogenaamde Kwaliteitskaart. De Kwaliteitskaart van de Provincie Zuid Holland kent verschillende lagen. Per laag zijn middels de zogenaamde richtpunten randvoorwaarden opgenomen waaraan het nieuwe plan in het betreffende gebied moet voldoen.

De verschillende lagen op de Kwaliteitskaart

Op de laag van het **cultuur- en natuurlandschappen** ligt de locatie aan een *polderlint binnen een stuk bovenland* in een veenweidegebied. Voor zowel het *polderlint als voor het bovenland* zijn de volgende richtpunten opgesteld.

Polderlint

De bebouwing ligt bij een polderlint op een en hetzelfde niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Voor de linten gelden de volgende richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm voor het gebied.

In het beoogde plan wordt het voormalige kassenbedrijf, dat een forse omvang had van ca. 17.000 m² en gezien wordt als een beeldverstorend element in het lint, vervangen door een veel kleinschaligere invulling bestaande uit een aantal vrijstaande woningen en een natuurcamping, die als een weide is vormgegeven.

- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

Door de combinatie van vijf woningen aan het lint met een natuurcamping aan de achterzijde zal de camping een directe en open relatie krijgen met de Hogedijk en de polder daarachter. Dit is een grote ruimtelijke verbetering ten opzichte van het forse kassencluster nu ter plaatse. Aan de voorzijde komen de woningen richting de openbare weg te liggen met een ruime tussenruimte, waarbij de huidige dwarsgeplaatste schuur grotendeels komt te vervallen. Deze schuur blokkeert momenteel de zichtlijnen tussen lint, bovenland en ringdijk.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Met de beoogde ontwikkeling krijgt de planlocatie een fijnere korrel met vrijstaande woningen langs een weggetje dat uitloopt op de natuurcamping. De natuurcamping bestaat uit grasland met kleine bosschages. Over het weg(getje) komt er een zichtlijn op het landschap die er eerst niet was. Ook langs de naastgelegen sloten komt er meer doorzicht. Om het cultuurhistorisch waardevolle ensemble van het kroonjuweel te waarborgen, wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld welk juridisch gewaarborgd wordt in de regels van het bestemmingsplan. De aanleg en instandhouding van de landschappelijk inpassing wordt op deze wijze geborgd (bijlage, SRO, Beeldkwaliteitsplan, 12 februari 2021).

- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De voorste woningen komen op ruime afstand van het lint. Ook blijven twee bestaande woningen gehandhaafd. Door het vervallen van het grootste deel van de huidige dwarsgeplaatste schuur komt er een veel ruimer en groener voorterrein langs het lint dat door middel van onder andere bomen zal worden ingericht als een voorterrein aan het lint.

Binnen de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is de locatie ook onderdeel van een stuk onverveend bovenland. Dat is een gebied dat in de loop van de eeuwen niet afgeveend is waardoor het hoger ligt dan de omringende afgeveende gebieden. Het heeft een karakteristiek slotenpatroon dat nog rechtstreeks voortkomt uit de oorspronkelijke (middeleeuwse) ontginning. Hiervoor geldt het richtpunt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de contrasten tussen het (oude) bovenland (hooggelegen, besloten, kleinschalig karakter) en de aangrenzende droogmakerijen (laaggelegen, grootschalig, weids).

Door de combinatie van vrijstaande woningen langs een weggetje naar de natuurcamping in de vorm van een weide wordt de overgang van het lint via het stuk bovenland naar de ringdijk met polder een stuk beter zichtbaar en leesbaar. Vooral door de natuurcamping wordt er een groen en open stukje bovenland hersteld ten opzichte van de bestaande situatie met een groot kassenbedrijf.

Op de **laag van de ondergrond** maakt de locatie deel uit van een veencomplex. Hiervoor geldt het volgende richtpunt:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Vooral door de natuurcamping komt er een stuk groene weide terug met veen daaronder. Deze grond wordt dus niet verder afgegraven en de beplanting en oeversloten naar de sloten ademen opnieuw de sfeer van het veenweidelandschap. Dit is een grote verbetering ten opzichte van de situatie met kassen.

Op de **laag van de beleving** ligt de locatie binnen het cultuurhistorisch kroonjuweel Aarlanderveen. Hiervoor gelden de volgende richtpunten:

- Waarborgen van de herkenbaarheid en samenhang van de open droogmakerijen, dijken, bebouwingslint Aarlanderveen, molenviergang en omgeving.

Zoals boven reeds opgemerkt versterkt het plan de leesbaarheid van de overgang van lint via bovenland naar ringdijk die zo kenmerkend is voor dit gedeelte van het kroonjuweel. De opzet van een kleinschalig cluster woningen langs een dwarsweggetje met een groene camping daarachter past hier bij uitstek bij.

- Behouden / versterken van het contrast tussen bovenland en droogmakerijen.

Het contrast tussen bovenland en droogmakerij is door de nieuwe invulling beter leesbaar en is goed te beleven door het openbare karakter van de natuurcamping. Op het unieke stukje bovenland kan men heel goed ervaren wat de ontstaansgeschiedenis van dit oer-Hollandse landschap is.

Op 8 juli 2021 heeft de provincie Zuid- Holland bevestigd dat er sprake is van inpassen zoals bedoeld in artikel 6.9 van de omgevingsverordening.

Aan het akoestisch onderzoek is stemgeluid vanwege gasten op de natuurcamping als geluidbron toegevoegd. Na deze aanvulling is de conclusie (nog steeds) dat bij zowel bij de bestaande als nieuwe woningen aan de richtwaarden kan worden voldaan. Daarmee vormen de beoogde activiteiten geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat bij de bestaande en nieuwe woningen.

B. Regels

Geheel artikel 3 wordt artikel 4

- Artikel 4.1 lid d toevoegen voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer;;
- Artikel 4.1 lid d verwijderen, tuinen en erven;
- Artikel 4.2.2 lid a toevoegen dat speelvoorzieningen zijn uitgesloten;
- Artikel 12, algemene gebruiksregels:
 - onder lid 1 a.2 en 12. c het woord “semi” toevoegen;

- onder lid 1 b na punt 4 punt 5 toevoegen dat het gebruik van buitenverlichting gedurende het gehele jaar van 23 uur tot 7 uur verboden is;
- Artikel 1, artikel 1.27 begrippen, onder het begrip horeca, evenementen opnemen;
- Aanscherping begrip natuurcamping artikel 1.30;

Nieuw artikel toevoegen

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsplanomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hovenierbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- b. een receptie ten behoeve van de natuurcamping als bedoeld in artikel b lid 1 sub a, met inachtneming van het bepaalde in artikel a lid 3;
- c. water met bijbehorende voorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen en bouwwerken;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 van deze regels.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen maximaal 1 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. De gronden en bouwwerken die in gebruik zijn als een receptie als bedoeld in artikel a lid 1 sub b mogen een oppervlakte van ten hoogste 18 m² hebben;
- b. Een receptie als bedoeld in artikel a lid 1 sub b mag uitsluitend dienen voor de aankomst en het vertrek van gasten van de natuurcamping en voor het te woord staan van gasten van de natuurcamping tijdens het verblijf, waaronder horeca, detailhandel en overige vormen van recreatie niet verstaan worden.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik als bedoeld in artikel 3 lid 1 is uitsluitend toegestaan indien deze gronden binnen drie jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingericht en in stand gehouden worden overeenkomstig het als bijlage bij de regels gevoegde beeldkwaliteitsplan.

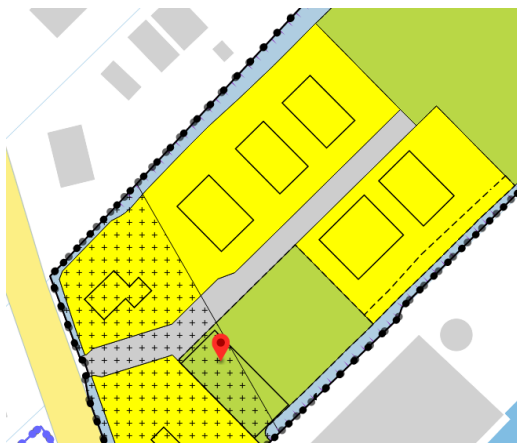
C. BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Extra bijlagen toegevoegd

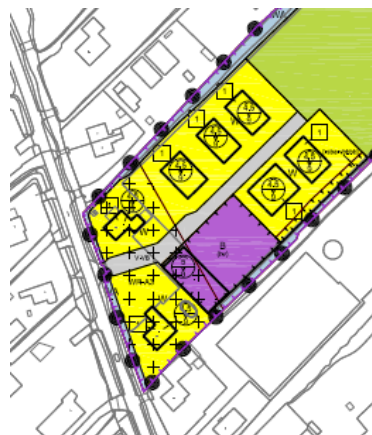
- Bijlage 8, Akoestisch onderzoek;
- Bijlage 3, Afwegingskader woningbouw;
- Bijlage 2, Op weg naar betekenis, februari 2016;
- Bijlage 11, Aanvullend verkeersonderzoek.

D. Verbeelding

De verbeelding bij het bestemmingsplan is als volgt gewijzigd



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel wijziging

