

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	375945
Datum	:	28 april 2021
Onderwerp	:	Vaststellen van het bestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop en beeldkwaliteitsplan Biezenlanden, Boskoop

Voorstel:

- 1 De negen zienswijzen, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop, ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop;
- 3 de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop vast te stellen;
- 4 het opstellen van een milieueffectrapport (MER) wordt niet nodig geacht, er wordt ingestemd met de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- 5 het bestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKbiezenlanden-VA01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 6 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop vast te stellen;
- 7 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
- 8 het beeldkwaliteitsplan Biezenlanden, Boskoop als addendum op de welstandsnota vast te stellen.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De locatie Biezen 49 en 53 is bestemd voor sierteelt. Voortzetting van sierteeltactiviteiten is hier niet wenselijk, omdat het plangebied in een overwegend woongebied ligt met aan weerszijde woningen en basisscholen. Een vervolgfunctie naar wonen ligt daarom voor de hand. In verband hiermee is een woningbouwplan ontwikkeld met maximaal 23 vrijstaande woningen en een park dat het woonmilieu in en nabij het plangebied zal versterken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. De negen ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de uitgangspunten van het bestemmingsplan

te wijzigen. De raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen om 23 woningen in het plangebied van Biezenlanden juridisch/planologisch mogelijk maken.

Inleiding/aanleiding

Aan de Biezen 49 en 53 wordt op een voormalig sierteeltperceel van circa 2,3 ha een woningbouwplan ontwikkeld met 23 kavels voor vrijstaande woningen en een park. Een vervolgfunctie naar wonen wordt vanuit planologische en volkshuisvestelijke overwegingen passend geacht, omdat het plangebied in een overwegend woongebied ligt met aan weerszijde woningen en basisscholen. De bestaande houtakker aan de oostzijde blijft behouden en de houtakker aan de westzijde wordt in ere hersteld. De landschappelijke structuur wordt opgewaardeerd met behoud van ecologische waarden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van 23 kavels voor vrijstaande woningen met een openbaar groen- en wandelgebied.

Woningbouwprogramma

Het plan Biezenlanden wijkt af van de doelgroepenverordening en bevat geen sociale woningbouw. De besprekingen over dit plan zijn namelijk al opgestart in een periode (eind 2016) dat de druk op sociale woningbouw niet zo hoog was als nu. Er is toentertijd voor gekozen minder woningen te realiseren dan qua ruimte mogelijk is en in plaats hiervan bijzondere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. De gemeenteraad is hiervan in de raadsvergadering van 23 april 2020 (zaaknummer 294123) in kennis gesteld.

Een aanzienlijk deel van het plangebied – ongeveer een derde deel – wordt ingericht als parkachtige omgeving en zal openbaar toegankelijk zijn. Daarnaast is er ruimte voor bijvoorbeeld schooltuinen en wordt er geïnvesteerd in diverse bruggen waardoor een mooi wandelrondje beschikbaar komt. De op de cultuurhistorische waardenkaart opgenomen windakker aan de oostzijde blijft behouden en de windakker aan de westzijde wordt in ere hersteld.

Kader

- Exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer van 24 maart 2020. In deze overeenkomst is overeengekomen dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om medewerking te verlenen aan het oprichten 23 kavels voor woningbouw.
- 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 toevoegen van 23 kavels voor woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen in de dure koopsector.
- Met het starten van de bestemmingsplanprocedure wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de exploitatieovereenkomst van 24 maart 2020.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan maakt het oprichten van 23 woningen mogelijk. Bij uitwerking van het

plan wordt rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het document 'Duurzaam Alphen aan den Rijn'.

Participatie

Overleg met omwonenden

Voor omwonenden zijn drie inloopbijeenkomsten gehouden op 10 januari 2017, 27 maart 2017 en 11 juli 2019. Het laatst gepresenteerde plan kon, in tegenstelling tot eerder gepresenteerde verkavelingsplannen, rekenen op draagvlak onder de aanwezige belanghebbenden.

Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 9.2 (communicatie) van de plantoelichting, waarin de reacties zijn samengevat.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging negen zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop.

Beeldkwaliteitsplan

Voor deze woningbouwontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan bouwplannen dienen te worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door initiatiefnemer. Het concept hiervan is besproken met de welstandscommissie. De commissie heeft positief geadviseerd over deze stukken. Aanvullend is er nog een kavelpaspoort per kavel opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan dient als addendum op de welstandsnota te worden vastgesteld, omdat onderwerpen ten aanzien van beeldkwaliteit, zoals te gebruiken materialen en referentiebeelden, niet in een bestemmingsplan zijn te regelen.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is op 24 maart 2020 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 Biezenlanden, Boskoop, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met bijbehorende bijlagen;
- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop.
- Beeldkwaliteitsplan Biezenlanden, Boskoop, als addendum op de welstandsnota.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
- Beeldkwaliteitsplan Biezenlanden, Boskoop.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	375945
Onderwerp	:	Vaststellen van het bestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop en beeldkwaliteitsplan Biezenlanden, Boskoop

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 mei 2021,

besluit:

1. De negen zienswijzen, vermeld in de Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop, ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop;
3. de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop vast te stellen;
4. het opstellen van een milieueffectrapport (MER) wordt niet nodig geacht, er wordt ingestemd met de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
5. het bestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKbiezenlanden-VA01 en de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
6. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
8. het beeldkwaliteitsplan Biezenlanden, Boskoop als addendum op de welstandsnota vast te stellen.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.
- De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Biezenlanden, Boskoop.
- Beeldkwaliteitsplan Biezenlanden, Boskoop.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2021.

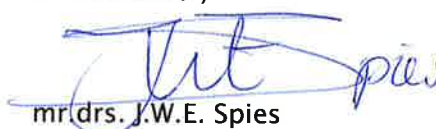
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr drs. J.W.E. Spies