

Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Alphen aan den Rijn

met kenmerk: V2022/500

Datum: 22-12-2023



Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen

Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een bijgebouw op een locatie nabij het adres Groenestein 12A Hazerswoude Rijndijk.

Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Alphen aan den Rijn

met kenmerk: V2022/500

Datum: 22-12-2023



Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen

college van B&W van de gemeente Alphen aan den Rijn van 19 december 2023 (zaaknummer 3131215)

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Alphen aan den Rijn
met kenmerk: V2022/500
Datum: 22-12-2023

Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen



ag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bijgebouw op het perceel Groenestein 12a in
2.1. lid 1 onder c Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder nr V2022/500. Het plan past niet in het geldende
van de planlocatie wordt het Frederikspark gerealiseerd. Dit is een recreatief park met onder andere een

dierenverblijf, een arboretum, een natuurtuin/bos, een Romeinse weg, een tententerrein en een theetuin. Onderdeel van de totale herinrichting is tevens het oprichten van een bed & breakfast, passend binnen de regels van het bestemmingsplan. In het zuidwesten van het Frederikspark wordt in de toekomstige situatie een nieuw bijgebouw opgericht. Dit bijgebouw kan dienen als opslagruimte voor het Frederikspark en schuilgelegenheid voor dieren/ dierenverblijf. Het plan inclusief de ruimtelijke onderbouwing heeft van 22 juni 2023 tot en met 3 augustus 2023 ter inzage gelegen. Op 31 juli is één zienswijze ontvangen namens 4 omwonenden. De zienswijze wordt in deze nota behandeld.

1.2. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijze weggelaten. Dit weglaten, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.



NG ZIENSWIJZEN

n zienswijzen met reactie

zienswijze

Reactie gemeente

Bestemming

De grond waar dit bijgebouw geplaatst moet worden heeft een agrarische bestemming. Hier mag niet gebouwd worden. Volgens de documenten is er de wens om een bijgebouw te plaatsen met de volgende bestemming: –schuilgelegenheid voor dieren / dierenverblijf en –opslag ten behoeve van de te realiseren Bed & Breakfast. Op dit moment is de dierenweide veel groter, en staat er een kleine schuilhut. De afmeting van het te realiseren bijgebouw staat niet in verhouding met de relatief kleine dierenweide. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de afmetingen van het gebouw.

Bestemming

Het is de gemeente bekend dat er ter plaatse van het te realiseren bijgebouw een agrarische bestemming rust op de planlocatie en dat er binnen deze bestemming mag worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het bijgebouw is in strijd met de bouwregels uit het bestemmingsplan omdat het niet binnen een bouwvlak wordt geplaatst en daarom is een vergunning aangevraagd om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken.

Het aangevraagde bijgebouw is ruimtelijk getoetst en o.a. beoordeeld op stedenbouwkundige aspecten. Daarbij is rekening gehouden met maatvoering, situering en de uitstraling van het gebouw op de omgeving. Het plan kan rekenen op een positief stedenbouwkundig advies.

De afmetingen van het bijgebouw zijn meegewogen in de stedenbouwkundige beoordeling. Indieners van zienswijze merken op dat het gebouw te groot is voor de relatief kleine dierenweide. Het gebouw wordt echter niet alleen gebruikt als dierenverblijf maar ook als opslag. Gezien het feit dat initiatiefnemer een park en bed & breakfast beoogd te realiseren is een bijgebouw van dergelijke afmetingen waarin tevens tuinmachines/ materialen en dergelijke worden opgeslagen voorstelbaar en redelijk. Voor het totale plan



wordt verwezen naar de situatieschets op pagina 9 van de ruimtelijke onderbouwing. Het park moet ook onderhouden worden en daarom is het voorstelbaar dat de benodigdheden om dit te kunnen doen binnen opgeslagen moeten worden.

niet meegegaan wordt met het bezwaar over de maatvoering van het bijgebouw die onevenredig zou zijn. De afmetingen, positionering en uiterlijke verschijning van het bijgebouw zijn voor het college van B&W acceptabel. De zienwijze is op dit punt ongegrond.



akt tegen het op deze locatie bouwen
Opgemerkt wordt dat er nog geen
s voor het bouwen van een Bed &
n Bed & Breakfast staat, is het niet
agruimte voor neer te zetten. Mocht er
te zijner tijd een opslaglocatie nodig zijn voor de Bed &
Breakfast dan zou dat aan de linkerkant van het pad dat het
Frederikspark op leidt gesitueerd kunnen worden, in lijn met de
bebouwing die daar reeds aanwezig is(zie afbeelding). Het kan
ook op de plaats waar nu grote units (bouw-keten) zijn
geplaatst. Dit is ook veel dichterbij de Bed and Breakfast, wat
het voor bezoekers makkelijker maakt om bijvoorbeeld fietsen
te halen bij het bijgebouw.
De woning op Groenestein 12A heeft al een grote schuur voor
de woning staan, welke ingezet kan worden voor opslag.
Zodoende hoeft er alleen een klein dierenverblijf in de
dierenweide geplaatst te worden.

Locatie

Er is gekozen voor de locatie aan de andere kant van het perceel ver
van het te bouwen hoofdgebouw. Echter de gekozen locatie is
passend gezien het bouwwerk daar minder opvalt tussen de
bestaande bebouwing en het eventuele voorkomen van geuroverlast
naar de woonwijk ten noorden van het perceel daarmee voorkomen
kan worden. Daarnaast kan er niet net ten noorden van de locatie of
aan het arboretum worden gebouwd vanwege de ondergrondse tunnel
van de HSL.

Aangegeven in de zienswijze wordt dat er geen vergunning verleend is
voor het bouwen van een bed & breakfast, maar het oprichten van een
bed & breakfast is wel passend binnen het bestemmingsplan. Binnen
de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken kan een bed &
breakfast worden gerealiseerd. Daarnaast dient de opslag niet
uitsluitend voor de bed & breakfast maar ook ter opslag van
tuinmaterialen en machines voor het onderhouden van het te
realiseren park.

De indieners van de zienswijze doen twee suggesties voor een
alternatieve locatie voor het bijgebouw, maar minimaal één van deze
suggesties bevindt zich binnen de beschermingszone van de
ondergrondse HSL lijn. Hier mag niet worden gebouwd. Daarnaast kan
de initiatiefnemer van het plan zelf bepalen waarvoor de aanvraag en
op welke locatie de aanvraag wordt ingediend. De aanvraag is positief
beoordeeld door het college van B&W. Hierbij is rekening gehouden
met de positie van het gebouw.



Daarnaast wordt aangevoerd dat de woning op het adres Groenestein 12A al een grote schuur heeft. Dit betreft echter een bedrijfswoning en de schuur betreft een bedrijfsgebouw van het bedrijf. Het bijgebouw waar nu vergunning voor aangevraagd is dient ter ondersteuning van het te realiseren park en staat los van de bedrijfswoning en het hoveniersbedrijf. Zoals eerder gesteld is een dierenverblijf en opslag voor tuinmachines en de bed & breakfast passend in de omgeving ter ondersteuning van het park.



tegen een dierenverblijf en opslag van
goed wordt onderhouden door het
initiatiefnemer die alle machines en
t onderhoud al heeft in de loods van
zorg bestaat dat het bijgebouw anders
zal worden gebruikt bijvoorbeeld voor het stallen van oldtimers
of een ander gebruik met daarbij bijbehorende geluidshinder.
Agevraagd wordt hoe de gemeente toezicht houdt op de
toepassing van dit bijgebouw.

Gebruik bijgebouw

Het feit dat initiatiefnemer nabij de planlocatie een eigen
hoveniersbedrijf heeft doet niet af aan de behoefte voor de realisatie
van een bijgebouw. Op de planlocatie wordt op termijn een park met
bed & breakfast en dierenweide gerealiseerd. Een bijgebouw ter
ondersteuning van deze functies is voorstelbaar. De bestaande
gebouwen die behoren tot het hoveniersbedrijf staan op zichzelf en
dienen het hoveniersbedrijf. De zorg over een gebruik anders dan
opslag van tuinmachines en materialen en dierenweide is voorstelbaar
maar niet gegrond. Immers is de initiatiefnemer gebonden aan het
gebruik waarvoor de vergunning wordt aangevraagd en dat is in dit
geval als dierenverblijf en ten behoeve van opslag van tuinmachines.
Andersoortig gebruik is niet toegestaan zonder een daarvoor
verkregen vergunning. Strijdig gebruik van bouwwerken is
handhaafbaar nadat er een handhavingsverzoek wordt ingediend.



zijn toegevoegd aan de plannen
atie wat ons betreft een niet juist
de foto's zijn schuren gevisualiseerd die
ateriaal gemaakt zijn, met een pannen
e realiseren bijgebouw zullen gemaakt
worden van zwart damwandprofiel en het dak van golfprofiel.
Dit heeft een geheel andere (minder landschappelijke)
uitstraling dan de getoonde impressies. Wij maken bezwaar
tegen het plaatsen van een industrieel gebouw in een landelijke
omgeving.

Uitstraling bijgebouw

Voor wat betreft de materialisatie kan het plan rekenen op een
positief welstandsadvies. Het gebouw is zorgvuldig gedetailleerd met
bakstenen plint met daarboven wanden die op afstand
overeenkomsten vertonen met potdekselwerk. De materialen zijn
voldoende traditioneel en terughoudend. Op afstand zal het zwarte
potdekselwerk overkomen als houtenpotdekselwerk en door de
donkere kleurstelling niet opvallen. Het grijze dak wordt eveneens
passend beschouwd. Voor een nadere toelichting t.a.v. de
materialisatie wordt verwezen naar het welstandsadvies welke als
bijlage 1 is opgenomen in deze beantwoordingsnota.

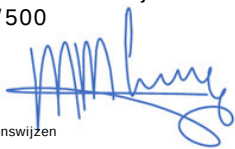
Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn

met kenmerk: V2022/500

Datum: 22-12-2023

Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen



Groenestein ■■■. Aangezien er twee grote roldeuren getekend zijn, wordt mogelijk naar beide deuren een weg aangelegd. In dat geval blijft er weinig van de dierenweide over, en is ons uitzicht straks gelijk aan het uitzicht op een bedrijventerrein.

niet duidelijk gemaakt hoe de
gebouw gaat worden. Zoals het nu
een aanrijdroute te komen langs de
in ■■■. Dit wekt de verwachting dat dit
worden als een privé schuur voor

Aanrijdroute

Binnen de bestemming agrarisch is het aanleggen van paden en wegen ter ontsluiting van gebouwen toegestaan. Er kan vanuit worden gegaan dat het gebouw al dan niet via 2 zijden wordt ontsloten en bereikbaar is via een pad. Deze ontsluiting zal over het eigendom van initiatiefnemer plaatsvinden. Indieners van de zienswijzen vrezen voor een privégebruik van de schuur door de initiatiefnemer. Die vrees is echter ongegrond omdat de vergunning is aangevraagd ten behoeve van een dierenverblijf en het opslaan van tuin- en landbouwmachines. Een privégebruik is niet in lijn met deze aanvraag en zou daarom ook te handhaven zijn. Er is geen sprake van een uitzicht op een bedrijventerrein. Initiatiefnemer is voornemens een park te realiseren.

Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn met kenmerk: V2022/500
Datum: 22-12-2023

Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen

volgende: *'De omwonenden zijn niet in staat om geen bezwaar op de oprichting van een woonwoning op de gewenste locatie daarvan'*. Deze omwonenden zijn niet in staat om de mogelijkheid. Alleen huis nummer ■ is eenmalig geïnformeerd, en kreeg daarbij het verzoek om een contract te ondertekenen dat er geen bezwaar zou worden gemaakt. Dit contract is toen niet ondertekend, waaruit geconcludeerd kan worden dat bewoners mogelijk wel bezwaar hebben. Het huishouden op nr ■, waarvan het uitzicht uit de woonkamer weg genomen zal worden door een zwarte schuur is niet geïnformeerd. Dit laat zien dat aan participatie niet is voldaan. Mocht u willen komen kijken wat de consequenties zijn voor ons als burens, nodigen wij u uit om te komen kijken op locatie.

Participatie

Kennelijk zijn omwonenden niet geïnformeerd over de plannen. Dat betreurt de gemeente. Ondanks dat wij altijd adviseren om omwonenden te informeren over ruimtelijke plannen, bestaat er op basis van de huidige wetgeving geen verplichting tot het voeren van participatie. Enkel een ruimtelijke belangenafweging ligt formeel ten grondslag aan de besluitvorming omtrent een omgevingsvergunning. Op ruimtelijk vlak voldoet de aanvraag aan alle wettelijke vereisten doordat het plan o.a. kan rekenen op een positieve stedenbouwkundige adviezen en een positieve welstandsbeoordeling.



toekomstige bedrijvigheid in dit gebouw vrezende dat geluidshinder gaat ontstaan voor de dieren die hier leven. De huidige situatie biedt nu een thuis plek aan verschillende kleinere vogels en roofvogels, (buizerd, raven, en een ransuil met jong). Deze dieren maken ook gebruik van het bos op Groenendijksepad ■. Wanneer een bijgebouw van voorgestelde afmetingen geplaatst wordt op deze locatie, gaat voor deze dieren hun leefomgeving verloren. Wanneer het bijgebouw langs de weg van het Frederikspark wordt geplaatst, zal de impact voor mens en dier kleiner zijn.

Milieuwetgeving

Het bijgebouw maakt geen toekomstige bedrijvigheid mogelijk. Het gebouw zal worden gebruikt als dierenverblijf en opslag van tuinmachines voor het onderhoud van het park. Er zal dus ook geen sprake zijn van geluidshinder. Ander gebruik van het bijgebouw is niet toegestaan en handhaafbaar.

Tevens wordt gesteld dat de bouw van het bijgebouw negatieve gevolgen heeft voor het leefgebied van vogels. Door de Omgevingsdienst Midden Holland is een inschatting gemaakt van de impact van het plan op de flora en fauna. Er wordt ingestemd met de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing. Dit kleinschalige plan heeft geen significante invloed op het leefgebied van de flora en fauna.

conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het plan.

Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Alphen aan den Rijn

met kenmerk: V2022/500

Datum: 22-12-2023



Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen

leiding tot het doorvoeren van wijzigingen aan het plan. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar het
antwoording van de zienswijze en deze beantwoordingsnota worden betrokken bij de besluitvorming.