

Besluit

Jaargang	: 2016
Registratienummer	: 2016/8033
Onderwerp	: Hersteld vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekrk aan den Rijn' (als gevolg van bestuurlijke lus tussenuitspraak Raad van State).

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2016/7768.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2016,

besluit:

- 1 kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin zij, naar aanleiding van het beroep van de heren Snijder, de raad opdraagt om binnen 20 weken na verzending van de tussenuitspraak met toepassing van de bestuurlijke lus:
 - met inachtneming van overweging 6 (van de tussenuitspraak) het daar omschreven gebrek te herstellen, en
 - de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijke voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.
- 2 in navolging van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 december 2015 het vaststellingsbesluit op gebreken te herstellen, met als onderlegger een aangepaste bijlage I (Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, d.d. 25 februari 2016).

In navolging van punt 2:

- 3 de indieners van de zienswijzen vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 tot en met 3 ontvankelijk te verklaren;
- 4 de zienswijzen van de indiener vermeld in Bijlage I onder het nummer 1 ongegrond te verklaren;
- 5 de zienswijzen van de indiener vermeld onder het nummer 2 gegrond te verklaren;
- 6 de zienswijzen van de indiener vermeld onder het nummer 3 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- 7 de adhesiebetuiging van Erfgoedvereniging Heemschut aan één van de indieners van een zienswijzen vermeld in Bijlage I onder het nummer 4 voor kennisgeving aan te nemen;
- 8 het voorstel onder punt 3. tot en met 7. te baseren op Bijlage I (Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, d.d. 25 februari 2016) van dit besluit;
- 9 het bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn' middels een hersteld vaststellingsbesluit en nu vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0484.B131pastoriekadr-VA02, met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm, (opnieuw) vast te

- stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder punt 8 aangegeven aanpassingen;
- 10 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn;
- 11 het vaststellingsbesluit op de voorgeschreven wijze bekend te maken en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alsmede de partijen dit besluit mede te delen.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.B131 pastoriekadr-VA02
- aangepaste bijlage I 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, d.d. 25 februari 2016'

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 april 2016.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2016
Registratienummer	: 2016/8033
Datum	: 8 maart 2016
Onderwerp	: Hersteld vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn' (als gevolg van bestuurlijke lus tussenuitspraak Raad van State).

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2016/7768.

Voorstel:

1. kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin zij, naar aanleiding van het beroep van de heren Snijder, de raad opdraagt om binnen 20 weken na verzending van de tussenuitspraak met toepassing van de bestuurlijke lus:
 - met inachtneming van overweging 6 (van de tussenuitspraak) het daar omschreven gebrek te herstellen, en
 - de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijke voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.
2. in navolging van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 december 2015 het vaststellingsbesluit op gebreken te herstellen, met als onderlegger een aangepaste bijlage I (Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, d.d. 25 februari 2016);

In navolging van punt 2:

3. de indieners van de zienswijzen vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 tot en met 3 ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijzen van de indiener vermeld in Bijlage I onder het nummer 1 ongegrond te verklaren;
5. de zienswijzen van de indiener vermeld onder het nummer 2 gegrond te verklaren;
6. de zienswijzen van de indiener vermeld onder het nummer 3 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
7. de adhesiebetuiging van Erfgoedvereniging Heemschut aan één van de indieners van een zienswijzen vermeld in Bijlage I onder het nummer 4 voor kennisgeving aan te nemen;
8. het voorstel onder punt 4. tot en met 8. te baseren op Bijlage I (Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, d.d. 25 februari 2016) van dit besluit;
9. het bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn' middels een hersteld vaststellingsbesluit en nu vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0484.B131pastoriekadr-VA02, met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm, (opnieuw) vast te stellen

in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder punt 8 aangegeven aanpassingen;

10. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn;

11. het vaststellingsbesluit op de voorgeschreven wijze bekend te maken en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alsmede de partijen dit besluit mede te delen.

Publiekssamenvatting

Op 26 maart 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn' gewijzigd vastgesteld. In de beroepsperiode hebben de eigenaren van de panden Dorpsstraat 59 en 59a te Koudekerk aan den Rijn beroep ingesteld. Het beroep ziet op de langs de panden Dorpsstraat 59 en 59a gelegen gekozen ontsluitingsweg van het plangebied en dat daarbij onvoldoende onderzoek is gedaan naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) heeft via de tussenuitspraak van 16 december 2015 de zogeheten 'bestuurlijke lus' toegepast. Dit betekent dat de gemeenteraad de opdracht heeft gekregen het geconstateerde gebrek ten aanzien van het eerdere vaststellingsbesluit van 26 maart 2015 binnen 20 weken te herstellen. Het raadsbesluit ziet hierop.

De casus is opnieuw bestudeerd, waarbij is gebleken dat de beantwoording van de op het ontwerp bestemmingsplan door genoemde eigenaren ingediende zienswijzen niet geheel op een juridisch correcte wijze is geschied, hetgeen het college wenst te herstellen.

Nu wordt het bestemmingsplan opnieuw ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Het eerder vastgestelde bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) blijft daarbij op zich ongewijzigd. Alleen de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, d.d. 16 januari 2015' is aangepast naar een versie 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, d.d. 25 februari 2016'.

In de aangepaste 'Nota' is het onderzoek naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden van het plangebied met argumenten gemotiveerder opgenomen.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt dit genomen besluit met onderliggende aangepaste 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, d.d. 25 februari 2016' toegezonden aan de Afdeling, waarna zij haar einduitspraak geeft over het bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn'.

Inleiding

Op 26 maart 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn' gewijzigd vastgesteld. In de beroepsperiode hebben de eigenaren van de panden Dorpsstraat 59 en 59a te Koudekerk aan den Rijn beroep ingesteld. Het beroep ziet op de langs de panden Dorpsstraat 59 en 59a gelegen gekozen ontsluitingsweg

van het plangebied en dat daarbij onvoldoende onderzoek is gedaan naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) heeft via de tussenuitspraak van 16 december 2015 de zogeheten 'bestuurlijke lus' toegepast. Dit betekent dat de gemeenteraad de opdracht heeft gekregen het geconstateerde gebrek ten aanzien van het eerdere vaststellingsbesluit van 26 maart 2015 binnen 20 weken te herstellen.

De Afdeling heeft in de tussenuitspraak van 16 december 2015 de raad voorgedragen om:

- met inachtneming van overweging 6 (van de tussenuitspraak) het daar omschreven gebrek te herstellen, en
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijke voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad de door de Snijder aangedragen alternatieve ontsluitingsmogelijkheden ten onrechte niet in de afweging betrokken. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de door Snijder aangedragen alternatieve ontsluitingen realiseerbaar zijn nu de betreffende gronden eveneens in eigendom zijn van de eigenaren van de ontwikkellocatie. Voorts betreft de Afdeling daarbij dat niet onaannemelijk is dat, nu de ontsluitingsweg in de voorgestelde alternatieven niet grenst aan het perceel van Snijder, het woon- en leefklimaat bij de woning van Snijder zal verbeteren alsmede de verkeersveiligheid zal verbeteren. De Afdeling is van mening dat de raad gelet op het voorgaande niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van het verrichten van nader onderzoek naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden. Gelet hierop is het besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en slaagt het betoog van Snijder. De termijn van 20 weken is dwingend. Het raadsbesluit ziet hierop.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een actueel, onherroepelijk bestemmingsplan voor het plangebied waarbij specifiek ten aanzien van de percelen Dorpsstraat 59 en 59a Koudekerk aan den Rijn de situatie en ligging van het plangebied op een juridisch correcte wijze is gerealiseerd.

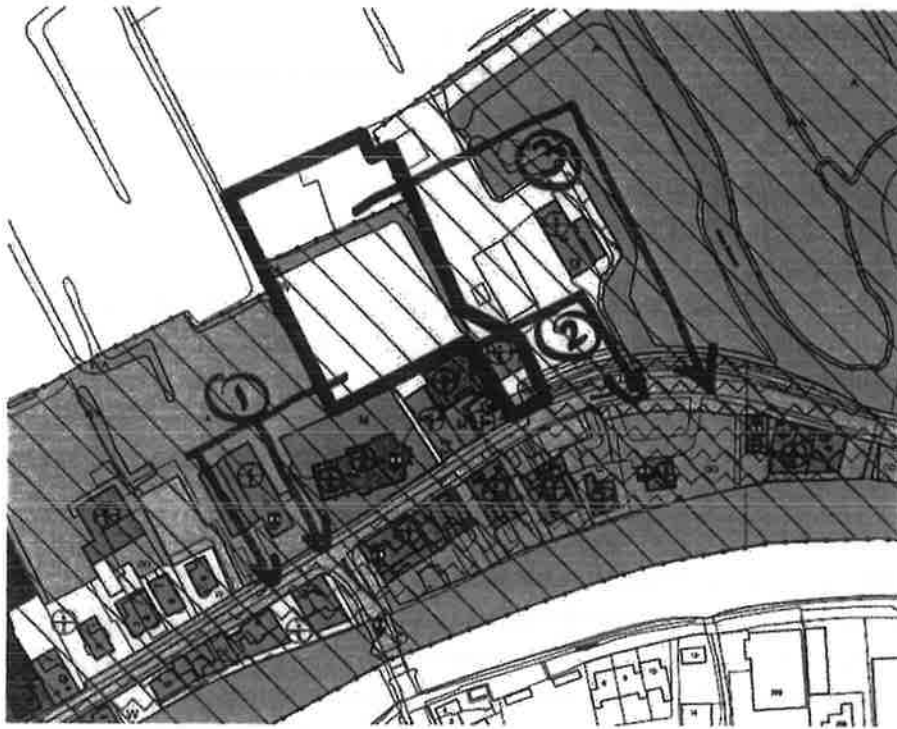
Kader

- Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. De voorbereidingen in het kader van het bestemmingsplan liggen bij het college.
- Tussenuitspraak d.d. 16 december 2015 van de Afdeling;

Argumenten

- Herstel motiveringsgebrek bij het onderzoek naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.

Aan de hand van een 'vogelvluchtstudie' van de omgeving van het plangebied en rekening houdend met de eigendomssituatie, kan uitgegaan worden van een onderzoek van een drietal alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.



Vigerend bestemmingsplan 'Koudekerk aan den Rijn' met ingekleurd plangebied 'Pastorie' en alternatieve ontsluitingsmogelijkheden

1.

Via het perceel Dorpsstraat 49 / 51

Betreft hier een bestaand voormalig agrarisch complex 'Bijkerk' van de heer Wensveen, dat eigendom is van WAKO Exploitatie (waar de heer F. Wagenaar deel van uit maakt) en dat grenst aan de Hervormde brugkerk aan de Dorpsstraat 53.

Reactie:

Op deze wijze is een verkeersontsluiting naar de Dorpsstraat niet mogelijk.

1. *De verkeersontsluiting ligt dan direct op de toegangsweg naar de Bruggestraat (brug over de Oude Rijn) of op 25 meter daarvan. Deze optie is verkeerstechnisch en veiligheidstechnisch gezien in het geheel niet haalbaar.*

De verkeersontsluiting binnen het plangebied langs de panden Dorpsstraat 59 en 59a ligt op 95 meter van de Bruggestraat.

2. *Voorts moeten de op het perceel aanwezige monumentale gebouwen gesloopt worden of onderdelen daarvan.*

2.

Via de percelen Dorpsstraat 61 en 63

De percelen zijn eigendom van de heer F. Wagenaar.

Reactie:

De verkeerssituatie op de Dorpsstraat zal hierdoor feitelijk niet noemenswaardig verbeteren.

Deze ontsluitingsmogelijkheid langs de Dorpsstraat 61 en 63 betreft een logistiek gezien omslachtige ontsluitingsweg. Er is geen enkele orde, richting en samenhang in belevingswaarde vanaf de Dorpsstraat naar de bouwlocatie. Deze is nu wel aanwezig in het voorliggende plangebied met een directe verkeersontsluiting naar de Dorpsstraat toe. Waarbij in beleving al een bestaande ontsluitingsweg aanwezig is, die in afmetingen en materiaalgebruik gewijzigd wordt.

Een ontsluitingsweg achterlangs de woning Dorpsstraat 61 en voorlangs het monumentale woonboerderijcomplex Dorpsstraat 63 met een ontsluiting op de bestaande dam, heeft verder een groter ruimtelijk conflict tot gevolg, dan nu wordt voorgestaan in het bestemmingsplan.

Via het perceel Dorpsstraat 63

Het perceel is eigendom van de heer F. Wagenaar

Reactie:

Een ontsluitingsweg vanaf de noordoostzijde van het plangebied en over het middenterrein van het monumentale woonboerderijcomplex Dorpsstraat 63 met een verkeersontsluiting oostelijker dan de bestaande dam, heeft een veel groter ruimtelijk conflict tot gevolg, dan nu wordt voorgestaan. Het perceel Dorpsstraat 63 met bebouwing wordt in tweeën gedeeld en een ontsluitingsweg heeft een aantasting van de openheid van het overgangsgebied naar het buitengebied tot gevolg. De verkeerssituatie zal licht, maar niet noemenswaardig verbeteren. Hier is door een verkeerskundig medewerker onderzoek naar gedaan.

De vorenstaande argumenten onder punt 1, 2 en 3 bezien, kan worden gesteld dat aan de onder punt 1, 2 en 3 genoemde alternatieve ontsluitingsmogelijkheden geen gevolg gegeven kan worden, omdat deze niet mogelijk zijn of een ruimtelijk conflict tot gevolg heeft, die groter is dan de voorgestane verkeersontsluiting van het plangebied. Verder zal de verkeerssituatie niet noemenswaardig verbeteren, dat daar een groter gewicht aan gegeven kan worden.

De voorgestane ontsluiting van het plangebied is goed te noemen. De planontwikkeling leidt feitelijk tot een beperkte wijziging van de bestaande verkeersbewegingen op de Dorpsstraat. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Er zal aangaande het overgangsgebied van de ontsluitingsweg naar de Dorpsstraat op toegezien worden dat autodrempels worden aangebracht zodat ook hierdoor de veiligheid voor de weggebruikers ter plaatse wordt bevorderd.

Bij een belangenafweging tussen partijen aangaande de aspecten ruimtelijke kwaliteit, eigendomssituatie, woon- en leefmilieu en verkeerssituatie moet worden gesteld dat gekozen is voor de voorgestane verkeersontsluiting (zoals die in het plangebied is opgenomen) en dat de belangen van reclamanten ten aanzien van Dorpsstraat 59 en 59a niet onevenredig geschaad worden.

Participatie

De raad heeft het beroep van Snijder en de tussenuitspraak van de Afdeling getoetst en beoordeeld. Bij het onderzoek naar een drietal alternatieve ontsluitingsmogelijkheden heeft daarbij een afstemming plaatsgevonden met de betreffende eigenaren van de gronden.

Financiële consequenties

Op dit moment zijn er geen financiële consequenties. In de einduitspraak zal de Afdeling beslissen over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht van de partijen.

Locatiegegevens

'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn'

Kadastraal bekend: Koudekerk aan den Rijn, sectie A, nummers 1316, 1733 en 1759 (ged.).

Realisatie

De Afdeling heeft een termijn van 20 weken gegeven voor de herstelacties, gerekend vanaf de datum van de tussenuitspraak. Dit houdt in dat vóór

- met inachtneming van overweging 6 (van de tussenuitspraak) het daar omschreven gebrek hersteld is, en
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede is gedeeld en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijke voorgeschreven wijze bekend is gemaakt en mede te delen.

Nu wordt het bestemmingsplan opnieuw ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Nadat de gemeenteraad opnieuw het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt dit opnieuw genomen besluit met onderliggende aangepaste 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, d.d. 24 februari 2016' toegezonden aan de Afdeling, waarna zij haar einduitspraak geeft over het bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den

Bijlage(n):

- bestemmingsplan 'Pastorie - locatie Koudekerk aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.B131pastoriekadr-VA02
- aangepaste bijlage I 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, d.d. 25 februari 2016'

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.B131pastoriekadr-VA02
Planstatus: vastgesteld
Datum:

Bestemmingsplan Pastorie-locatie Koudekerk aan den Rijn

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 21-04-2016, nr 11
De griffier,



Alphen aan den Rijn



Alphen aan den Rijn

Bijlage I

Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerp bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn'

Ter inzage legging 12 juni 2014 – 23 juli 2014.

Gemeente Alphen aan den Rijn
Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Basisversie: d.d. 16 januari 2015, deel uitmakend van een eerder raadsbesluit d.d. 26 maart 2015 (2015/3278)

Laatste versie: d.d. 25 februari 2016 met aanpassing van punt 3.b.6 (Alternatief) bij Hoofdstuk 2 – Beantwoording van zienswijzen.

Inhoud

Hoofdstuk 1.	Inleiding
	1.1. Aanleiding
	1.2. Ontwerp bestemmingsplan – procedure
	1.3. Leeswijzer
Hoofdstuk 2.	Beantwoording van de kenbaar gemaakte zienswijzen
Hoofdstuk 3.	Ambtshalve wijzigingen
Hoofdstuk 4.	Eindconclusie / samenvatting beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bijlagen:

- Publicatie ontwerp bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn'
- Drie kenbaar gemaakte zienswijzen
- Aanvullende reactie van reclamant op eerder kenbaar gemaakte zienswijzen
- Adhesiebetuiging Erfgoedvereniging Heemschut
- Brandveiligheidsadviezen Brandweer Hollands Midden van 2 juni en 4 september 2014
- Reactie Omgevingsdienst West Holland van 4 augustus 2014 op zienswijze Havenland / Medo Clean d.d. 15 juli 2014

Bijlage I

Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerp bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn'

Ter inzage legging 12 juni 2014 – 23 juli 2014.

Gemeente Alphen aan den Rijn
Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Basisversie: d.d. 16 januari 2015, deel uitmakend van een eerder raadsbesluit d.d. 26 maart 2015 (2015/3278)

Laatste versie: d.d. 25 februari 2016 met aanpassing van punt 3.b.6 (Alternatief) bij Hoofdstuk 2 – Beantwoording van zienswijzen.

Inhoud

Hoofdstuk 1.	Inleiding
	1.1. Aanleiding
	1.2. Ontwerp bestemmingsplan – procedure
	1.3. Leeswijzer
Hoofdstuk 2.	Beantwoording van de kenbaar gemaakte zienswijzen
Hoofdstuk 3.	Ambtshalve wijzigingen
Hoofdstuk 4.	Eindconclusie / samenvatting beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bijlagen:

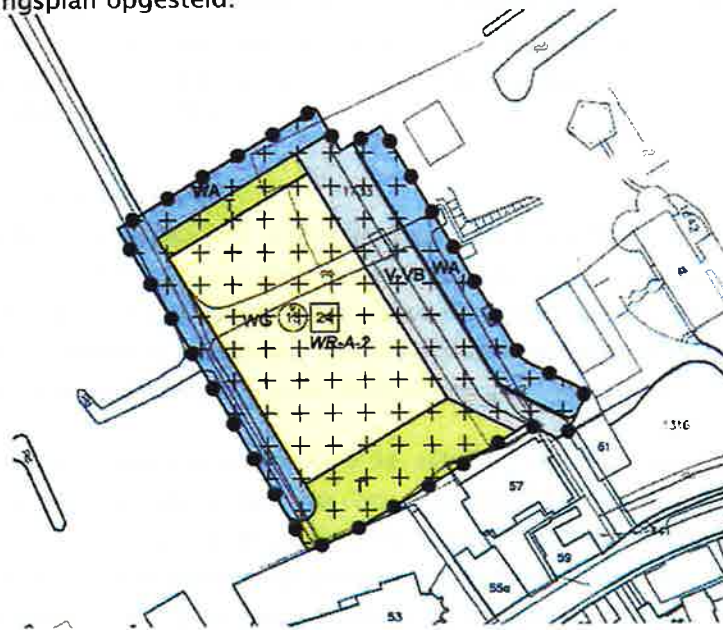
- Publicatie ontwerp bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn'
- Drie kenbaar gemaakte zienswijzen
- Aanvullende reactie van reclamant op eerder kenbaar gemaakte zienswijzen
- Adhesiebetuiging Erfgoedvereniging Heemschut
- Brandveiligheidsadviezen Brandweer Hollands Midden van 2 juni en 4 september 2014
- Reactie Omgevingsdienst West Holland van 4 augustus 2014 op zienswijze Havenland / Medo Clean d.d. 15 juli 2014

Hoofdstuk 1. Inleiding

In deze Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn' zijn ingediend.

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van maximaal 24 appartementen op de zogenaamde Pastorie-locatie, op de percelen achter Dorpsstraat 55a–59 te Koudekerk aan den Rijn. De realisatie van deze appartementen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Aan het plangebied is momenteel de bestemming 'Wonen' toegekend. Op basis van deze bestemming is hierdoor reeds woningbouw toegestaan, maar geen uitbreiding van het bestaande aantal woningen. Voor de realisatie van de beoogde appartementen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'Pastorie-locatie Koudekerk aan den Rijn'

1.2 Ontwerpbestemmingsplan – procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 juni tot en met 23 juli 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerp– met overige relevante stukken– was gedurende deze periode analoog in te zien in het gemeentehuis in Alphen aan den Rijn en was ook digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.alphenaandenrijn.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. De publicatie is als bijlage 1 opgenomen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hebben een drietal personen/instanties een schriftelijke zienswijzen ingediend. Na de genoemde 6 weken termijn heeft Erfgoedvereniging Heemschut een adhesiebetuiging aan één van de zienswijzen ingediend. Brandweer Hollands Midden heeft op de voorgenomen planontwikkeling separaat een tweetal adviezen uitgebracht. De Omgevingsdienst West Holland is gevraagd om op één van de ingediende zienswijzen een reactie te geven. De gevraagde reactie is door de Omgevingsdienst West Holland op 4 augustus 2014 uitgebracht.

Ontvankelijkheid zienswijzen:

Een ieder kon van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen. De drie ingediende zienswijzen kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht als ontvankelijk worden beschouwd. De zienswijzen zijn binnen de gestelde 6 weken termijn ingediend en hebben op de zaak betrekking. De genoemde adhesiebetuiging betreft geen zienswijze en is overigens na de 6 weken termijn ingediend. Alle zienswijzen zijn aan de raad gericht.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven, maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen worden dus in hun geheel beoordeeld. Iedere reactie wordt besloten met een conclusie betreffende de gegrondheid. Hierbij wordt aangegeven of en zo ja in hoeverre de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan bij vaststelling. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven die feitelijk niet het gevolg zijn van ingediende zienswijzen, maar naar aanleiding van de adviezen van Brandweer Hollands Midden. In hoofdstuk 4 is tot slot een ‘eindconclusie / samenvatting beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ geformuleerd.

Hoofdstuk 2. Beantwoording van de kenbaar gemaakte zienswijzen

In het onderstaande zijn alle ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn' opgenomen. Alsook de adhesiebetuiging van Erfgoedvereniging Heemschut.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente	Conclusie
1.	<i>d.d. 17 juli 2014 ingekomen</i> Havenland, namens stomerij Medo Clean BV, Dorpsstraat 31 Koudekerk aan den Rijn		
1.a	Reclamant gaat er van uit, dat er geen onderzoek is gedaan naar de eventuele nadelige gevolgen van wijziging van de grondwaterdruk en -stroming, die zou kunnen ontstaan door de realisering van bebouwing die binnen het bestemmingsplan Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn mogelijk is.	Op deze kenbaar gemaakte zienswijze is door de Omgevingsdienst West Holland op 4 augustus 2014 een reactie gegeven. Hun advies is om de zienswijze te beoordelen als een schets van een mogelijk scenario met wel een zeer kleine kans van daadwerkelijk realiteit worden. De reactie is bijgevoegd en maakt deel uit van deze nota van beantwoording. Exploitant is over de aanwezigheid van een bodemverontreiniging op Dorpsstraat 55a –59 geïnformeerd.	Deze zienswijze kan als ongegrond afgedaan worden. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Geacht wordt dat de belangen van reclamant op dit punt niet onevenredig worden geschaad.
2.	<i>d.d. 22 juli 2014 ingekomen</i> Hoogheemraadschap van Rijnland		
2.a	Reclamant merkt op dat een waterbalans ontbreekt. Dat in het plan niet duidelijk is opgenomen wat de bestaande en extra verharding is, waardoor er eventueel 'water gegraven moet worden'.	De waterparagraaf bij het kopje waterkwantiteit op blz. 22 wordt uitgebreid met een waterbalans en verantwoording.	Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de waterparagraaf van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

3.	d.d. 23 juli 2014 ingekomen De Clercq Advocaten, notarissen namens de eigenaren van de percelen Dorpsstraat 59 en 59a te Koudekerk aan den Rijn. <i>Bij brief van 20 juli 2014, ingekomen 29 juli 2014, delen reclamanten mede dat de tekst onder randnummer 1 van de zienswijzen >> 'Zij vinden het zelfs een mooi plan en zien het als een aanwinst voor Koudekerk aan den Rijn' wordt ingetrokken.</i>		
3.a	Reclamanten hebben grote bezwaren tegen de wijze waarop in de ontsluiting van de plangronden is voorzien, omdat ze van mening zijn dat de bestaande uitweg daar niet voor bedoeld is en daartoe ook niet geschikt is. Reclamanten vinden dat de ontsluitingsweg op geen enkele wijze deel uit maakt van het plangebied en verder ook niet in het plangebied is opgenomen.	Op het plangebied heeft de Brandweer Hollands Midden een brandveiligheidsadvies uitgebracht en is daarbij van mening dat de adequate hulpverlening in het plangebied nog niet voldoende is geregeld (bereikbaarheid en bluswatervoorziening). Door het plangebied aan te passen aan de gestelde brandveiligheidseisen voldoet het plangebied. De gemeente is van mening dat de rijweg naar de Dorpsstraat in het plangebied moet worden opgenomen, waarbij uitgegaan wordt van een deugdelijke ontsluiting met een positieve bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De rijweg heeft een andere ligging en uitvoering	Deze zienswijze is primair gezien gegrond. Subsidiar gezien wordt naar aanleiding van het brandveiligheidsadvies van Brandweer Hollands Midden het plangebied toch aangepast. Geeft op dit punt aanleiding tot aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Geacht wordt dat de belangen van reclamant door de voorgestelde aanpassing van het plangebied niet onevenredig worden geschaad.

		dan de bestaande ontsluitingsweg naar de Dorpsstraat. Zie in deze ook de ambtshalve wijzigingen onder punt 6. De betreffende zienswijze kruist feitelijk het uitgebrachte brandveiligheidsadvies en is daardoor aanvullend, waardoor de zaak zich van zelf lost.	 aanpassing verbeelding
3.b	Zou een uitweg van de plangronden wel in het plangebied zijn opgenomen, dan zouden daartegen de volgende zienswijzen worden ingediend:		
3.b.1	<i>Strijd met het vigerende bestemmingsplan</i> Reclamant is van mening dat er in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Koudekerk aan de Rijn' door de toekomstige bewoners van het plangebied gebruik wordt gemaakt van de niet in het plangebied opgenomen rijweg die loopt over de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk'.	Reclamant is in deze onduidelijk, omdat hij stelt dat reclamant in deze een zienswijze indient, als de rijweg in het plangebied wordt opgenomen. Als een rijweg zou zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, dan was de rijweg positief bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Dan niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan.	Deze zienswijze is ongegrond. Geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
3.b.2	<i>Uitwegvergunning</i> Reclamant vindt dat er in het plan geen aandacht wordt besteed aan de door reclamant vermelde uitwegvergunning.	Hier hoeft feitelijk niet verder op ingegaan te worden, omdat de genoemde rijweg in het plangebied wordt opgenomen en een andere ligging en uitvoering	Deze zienswijze is primair gezien ongegrond. Geeft op zich feitelijk op dit punt geen directe aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

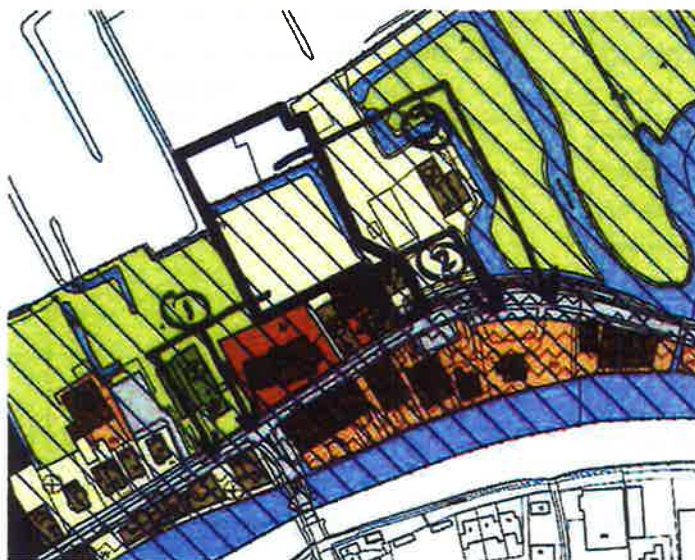
		heeft dan de bestaande ontsluitingsweg naar de Dorpsstraat. Waar nodig of aan de orde is een inrit/uitrit bespreekbaar op de nieuwe weg, die een openbaar karakter krijgt.	Subsidiair gezien wordt naar aanleiding van het brandveiligheidsadvies van Brandweer Hollands Midden het plangebied toch aangepast.
3.b.3	<i>Rijksmonument</i> Naar oordeel van reclamant doet de aanleg van een ontsluitingsweg vlak langs het rijksmonument afbreuk aan het cultuurhistorische karakter van het pand. Reclamant vindt dat het mogelijke bouwverkeer nog grotere bouwkundige risico's heeft voor het monument.	Dit is een mening en wordt verder niet onderbouwd met een deskundigen rapport of contra expertise. Hier behoeft verder ook niet op ingegaan te worden, omdat de genoemde rijweg een andere ligging en uitvoering krijgt dan de bestaande ontsluitingsweg naar de Dorpsstraat. En hierdoor een verbetering van het ruimtelijke aspect tot gevolg heeft. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid met overeenkomsten c.q. verzekeringen. De exploitant / aannemer zal in deze een gebruikelijke Construction All Risk (CAR) verzekering afsluiten.	Deze zienswijze is primair gezien ongegrond. Geeft op zich feitelijk op dit punt geen directe aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Subsidiair gezien wordt naar aanleiding van het brandveiligheidsadvies van Brandweer Hollands Midden het plangebied toch aangepast. Deze zienswijze is ongegrond. Geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
3.b.4	<i>Verkeer</i> Reclamant is van mening dat onvoldoende aandacht wordt besteed aan de verkeer aantrekkende werking van het plan en de	De ontsluiting van het plangebied is goed te noemen. De planontwikkeling leidt feitelijk tot	Deze zienswijze is ongegrond. Geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

	manier waarop de plangronden verkeerstechnisch zullen worden ontsloten.	een beperkte wijziging van de bestaande verkeersbewegingen op de Dorpsstraat. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Er zal aangaande het overgangsgebied van de ontsluitingsweg naar de Dorpsstraat op toegezien worden dat autodrempels worden aangebracht zodat ook hierdoor de veiligheid voor de weggebruikers ter plaatse wordt bevorderd.	
3.b.5	<i>Gevaarzetting</i> Reclamant vindt dat illegaal met het bestemmingsplan strijdig verkeer gebruik zal maken van de ontsluitingsweg en geen goed zicht heeft op het verkeer.	Omdat het plangebied wordt aangepast, is er geen sprake van illegaal verkeer zoals reclamant schetst. Verkeersgedrag is verder een zaak van de weggebruiker zelf. Op het gebruik van het 30 km gebied wordt door de politie gehandhaafd. Zie verder de beantwoording onder 3.b.4.	Deze zienswijze is ongegrond. Geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente	Conclusie
3.b.6	<i>Alternatief</i> Reclamant memoreert een andere ontsluitingsmogelijkheid van het plangebied over de aanliggende gronden van exploitant.	Bij de planontwikkeling was hier al vooronderzoek naar gedaan. Maar het alternatief is gewoon niet realistisch en haalbaar. Zie reactie gemeente hieronder.	Deze zienswijze is ongegrond. Geacht wordt dat de belangen van reclamant op dit punt niet onevenredig worden geschaad. Geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente bij punt 3.b.6

Aan de hand van een 'vogelvluchtstudie' van de omgeving van het plangebied en rekening houdend met de eigendomssituatie, is uitgegaan van een onderzoek naar een drietal alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.



Vigerend bestemmingsplan 'Koudekerk aan den Rijn' met ingekleurd plangebied 'Pastorie' en alternatieve ontsluitingsmogelijkheden

1.

Via het perceel Dorpsstraat 49 / 51

Betreft hier een bestaand voormalig agrarisch complex 'Bijkerk' van de heer Wensveen, dat eigendom is van WAKO Exploitatie (waar de heer F. Wagenaar deel van uit maakt) en dat grenst aan de Hervormde brugkerk aan de Dorpsstraat 53.

Reactie:

Op deze wijze is een verkeersontsluiting naar de Dorpsstraat niet mogelijk.

- 1. De verkeersontsluiting ligt dan direct op de toegangsweg naar de Bruggestraat (brug over de Oude Rijn) of op 25 meter daarvan. Deze optie is verkeerstechnisch en veiligheidstechnisch gezien in het geheel niet haalbaar. De verkeersontsluiting binnen het plangebied langs de panden Dorpsstraat 59 en 59a ligt op 95 meter van de Bruggestraat.*
- 2. Voorts moeten de op het perceel aanwezige monumentale gebouwen gesloopt worden of onderdelen daarvan.*

2.

Via de percelen Dorpsstraat 61 en 63

De percelen zijn eigendom van de heer F. Wagenaar.

Reactie:

De verkeerssituatie op de Dorpsstraat zal hierdoor feitelijk niet noemenswaardig verbeteren.

Deze ontsluitingsmogelijkheid langs de Dorpsstraat 61 en 63 betreft een logistiek gezien omslachtige ontsluitingsweg. Er is geen enkele orde, richting en samenhang in belevingswaarde vanaf de Dorpsstraat naar de bouwlocatie. Deze is nu wel aanwezig in het voorliggende plangebied met een directe verkeersontsluiting naar de Dorpsstraat toe. Waarbij in beleving al een bestaande ontsluitingsweg aanwezig is, die in afmetingen en materiaalgebruik gewijzigd wordt.

Een ontsluitingsweg achterlangs de woning Dorpsstraat 61 en voorlangs het monumentale woonboerderijcomplex Dorpsstraat 63 met een ontsluiting op de bestaande dam, heeft verder een groter ruimtelijk conflict tot gevolg, dan nu wordt voorgestaan in het bestemmingsplan.

3.

Via het perceel Dorpsstraat 63

Het perceel is eigendom van de heer F. Wagenaar

Reactie:

Een ontsluitingsweg vanaf de noordoostzijde van het plangebied en over het middenterrein van het monumentale woonboerderijcomplex Dorpsstraat 63 met een verkeersontsluiting oostelijker dan de bestaande dam, heeft een veel groter ruimtelijk conflict tot gevolg, dan nu wordt voorgestaan. Het perceel Dorpsstraat 63 met bebouwing wordt in tweeën gedeeld en een ontsluitingsweg heeft een aantasting van de openheid van het overgangsgebied naar het buitengebied tot gevolg. De verkeerssituatie zal licht, maar niet noemenswaardig verbeteren. Hier is door een verkeerskundige medewerker onderzoek naar gedaan.

Conclusie gemeente bij punt 3.b.6

De vorenstaande argumenten onder punt 1, 2 en 3 bezien, kan worden gesteld dat aan de onder punt 1, 2 en 3 genoemde alternatieve ontsluitingsmogelijkheden geen gevolg gegeven kan worden, omdat deze niet mogelijk zijn of een ruimtelijk conflict tot gevolg heeft, die groter is dan de voorgestane verkeersontsluiting van het plangebied. Verder zal de verkeerssituatie niet noemenswaardig verbeteren, dat daar een groter gewicht aan gegeven kan worden.

De voorgestane ontsluiting van het plangebied is goed te noemen. De planontwikkeling leidt feitelijk tot een beperkte wijziging van de bestaande verkeersbewegingen op de Dorpsstraat. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Er zal aangaande het overgangsgebied van de ontsluitingsweg naar de Dorpsstraat op toegezien worden dat autodrempels worden aangebracht zodat ook hierdoor de veiligheid voor de weggebruikers ter plaatse wordt bevorderd.

Bij een belangenafweging tussen partijen aangaande de aspecten ruimtelijke kwaliteit, eigendomssituatie, woon- en leefmilieu en verkeerssituatie moet worden gesteld dat gekozen is voor de voorgestane verkeersontsluiting (zoals die in het plangebied is opgenomen) en dat de belangen van reclamanten ten aanzien van Dorpsstraat 59 en 59a niet onevenredig geschaad worden.

Deze zienswijze onder punt 3.b.6 is ongegrond. Geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.b.7	Planschade Reclamant heeft aangaande mogelijke planschade een mening over het handelen van de gemeente bij deze zaak. Het verbaast reclamant dat er geen zichtbare planschaderisico-inventarisatie is gedaan.	Aangaande de economische uitvoerbaarheid van het plan is met exploitant een anterieure – en een planschadeovereenkomst aangegaan. Alle kosten aangaande het plan zijn voor rekening van exploitant. Het kunnen verhalen van eventuele planschade is hierdoor mogelijk gemaakt. Alle risico's zijn geheel voor de exploitant. Op grond van artikel 6.1 van de Wro kan reclamant straks bij de gemeente een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen, als reclamant vindt dat zijn woning / pand door het voorliggende bestemmingsplan in waarde is gedaald.	De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
4	<i>d.d. 29 augustus 2014 ingekomen</i> Adhesiebetuiging Erfgoedvereniging Heemschut aan zienswijze onder punt 3.		
	Naar oordeel van de Erfgoedvereniging doet de aanleg van een ontsluitingsweg vlak langs het rijksmonument afbreuk aan het cultuurhistorische karakter van het pand.	Reclamant geeft zelf aan dat dit geen zienswijze is, maar een adhesiebetuiging aan een door een ander kenbaar gemaakte zienswijzen. En als het wel een zienswijzen zou zijn, dan is die buiten de termijn van ter inzage	Wordt kennis van genomen en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

		legging van het plan ingediend, zoals de Erfgoedvereniging zelf aangeeft en daardoor niet ontvankelijk.	
--	--	--	--

Hoofdstuk 3. Ambtshalve wijzigingen

Het brandveiligheidsadvies van Brandweer Hollands Midden d.d. 2 juni is de basis voor de ambtshalve wijziging.

Nr.	Samenvatting per onderdeel	Conclusie
		Toelichting, planregels en verbeelding
5	Externe veiligheidsaspecten	
5.a	De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft in het kader van het aspect externe veiligheid geen opmerkingen.	Geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
6	Adequate hulpverlening	
6.a	Brandweer Hollands Midden is bij haar advies van 2 juni 2014 van mening dat de adequate hulpverlening in het plangebied nog niet voldoende is ingevuld. Het plangebied voldoet hiermee (nog) niet aan de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening. En geeft daarbij de praktijkrichtlijnen aan. Het uitgebrachte advies heeft na overleg met exploitant ambtelijk geleid tot een aanpassing van het plangebied om een toegangsweg van voldoende wegbreedte vanaf de Dorpsstraat in het plangebied op te nemen. De aangepaste toegangsweg heeft een verplaatsing van de bestaande woning Dorpsstraat 61 tot gevolg. De aanpassing is om advies voorgelegd aan de Brandweer Hollands Midden en heeft geleid tot hun instemming op 4 september 2014. Zie verder onder punt 6.b.	Geeft op dit punt aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Het plangebied wordt vergroot. Een toegangsweg van voldoende breedte met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt vanaf de Dorpsstraat in het plangebied opgenomen. De te verplaatsen bestaande woning Dorpsstraat 61 wordt ook in het plangebied opgenomen en positief bestemd met dezelfde mogelijkheden als in het 'oude' bestemmingsplan 'Koudekerk aan den Rijn'. Zie verder onder punt 6.b

6.b	Brandweer Hollands Midden is bij aanvullend advies van 4 september 2014 van mening dat de adequate hulpverlening in het plangebied voldoet aan de praktijkrichtlijnen. Aanvullend advies is op ambtelijk verzoek uitgebracht naar aanleiding van brandveiligheidsadvies van 2 juni 2014. Zie verder onder punt 6.a.	Geeft op dit punt verder geen aanleiding meer tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
-----	---	--

Hoofdstuk 4. Eindconclusie / samenvatting beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Een ieder kon van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen.

De drie ingediende zienswijzen kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht als ontvankelijk worden beschouwd.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde 6 weken termijn ingediend en hebben allen op de zaak betrekking. De zienswijzen onder punt 2. en 3. geven aanleiding tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan en kunnen bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan als gegrond afgedaan worden. Op de kenbaar gemaakte zienswijzen onder punt 1. is door de Omgevingsdienst West Holland op 4 augustus 2014 een reactie gegeven. De betreffende zienswijze moet gezien worden als een schets van een mogelijk scenario met wel een zeer kleine kans van daadwerkelijk realiteit. Deze zienswijzen kan als ongegrond afgedaan worden.

Van de adhesiebetuiging van Erfgoedvereniging Heemschut wordt kennis genomen.

Het brandveiligheidsadvies d.d. 2 juni 2014 van Brandweer Hollands Midden is de basis voor de ambtshalve wijziging.

Bijlage 1

Publicatie ontwerp bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn'

Bijlage 2

Kenbaar gemaakte zienswijzen

1. Havenland, Leidseweg 568, 2253 JA Voorschoten, namens stomerij Medo Clean BV, gevestigd aan de Dorpsstraat 31 te Koudekerk aan de Rijn;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden;
3. De Clercq Advocaten – Notarissen, Postbus 11051, 2301 EB Leiden, namens de eigenaren van de percelen Dorpsstraat 59 en 59a te Koudekerk aan den Rijn.

Bijlage 3

Aanvullende reactie van reclamant op eerder kenbaar gemaakte zienswijzen

Bijlage 4

Adhesiebetuiging Erfgoedvereniging Heemschut

Bijlage 5

Brandveiligheidsadviezen Brandweer Hollands Midden van 2 juni en 4 september 2014

Bijlage 6

Reactie Omgevingsdienst West Holland van 4 augustus 2014 op zienswijze Havenland / Medo Clean d.d. 15 juli 2014

Bijlage 1

Publicatie ontwerp bestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn'

Ontwerpbestemmingsplan 'Pastorie–locatie Koudekerk aan den Rijn'

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn maken bekend, dat het ontwerpbestemmingsplan "Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn" ingevolge artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 12 juni 2014 voor een periode van zes weken (tot en met woensdag 23 juli 2014) voor een ieder ter inzage ligt.

Het bestemmingsplan en haar grenzen

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van maximaal 24 appartementen op de zogenaamde Pastorie–locatie, op de percelen achter Dorpsstraat 55a–59 te Koudekerk aan den Rijn. De realisatie van deze appartementen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Aan het plangebied is momenteel de bestemming 'Wonen' toegekend. Op basis van deze bestemming is hierdoor reeds woningbouw toegestaan, maar geen uitbreiding van het bestaande aantal woningen. Voor de realisatie van de beoogde appartementen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Wanneer en waar kunt u het plan analoog en digitaal inzien?

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt gedurende de voornoemde termijn van tervisielegging op de volgende locatie ter inzage:

- Informatiebalie van het gemeentehuis Alpen aan de Rijn. Stadhuisplein 1 te Alphen aan den Rijn (voor actuele openingstijden zie www.alphenaandenrijn.nl),
- Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken is digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.alphenaandenrijn.nl als ook op www.ruimtelijkeplannen.nl via het zoekvak ID onder vermelding van NL.IMRO.0484.B131pastoriekadr-ON01. Deze mogelijkheid wordt u ook geboden bij de publieksbalie in het gemeentehuis.

Hoe kunt u reageren?

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen. De schriftelijke zienswijze dient te worden gericht aan de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn, Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn, onder vermelding van 'zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Pastorie – locatie Koudekerk aan den Rijn'

Voor het kenbaar maken van een mondelinge zienswijze of voor nadere informatie kunt u contact opnemen met het Office Management van de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling van de gemeente Alphen aan den Rijn op telefoonnummer 140172. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Alphen aan den Rijn, 11 juni 2014

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

drs. P.W. Jeroense

mr. T.P.J. Bruinsma

Bijlage 2

Kenbaar gemaakte zienswijzen

1. Havenland, Leidseweg 568, 2253 JA Voorschoten, namens stomerij Medo Clean BV, gevestigd aan de Koudekerk aan de Rijn;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden;
3. De Clercq Advocaten – Notarissen, Postbus 11051, 2301 EB Leiden, namens de eigenaren van de Dorpsstraat 59 en 59a te Koudekerk aan den Rijn.

17 JUL 2014

Noordwijkerhout, 15 juli 2014

Betreft:

Nr. 2014/37712 B ☐ V ☐
 Afd. REO Lijst ingekomen stukken
 Opbergen Gadsverg. dd. 28 juli 2014 Gemeenteraad van de gemeente Alphen
 aan den Rijn
 Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Pastorie v.k.a. locatie Postbus 13
 Koudekerk aan den Rijn 2400 AA Alphen aan den Rijn

☒ om advies ☐ ter afdoening ☐ anders:
Ontvangstbevestiging verzonden dd.

Geachte leden van de raad,

Tot en met 23 juli 2014 ligt bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Door deze brief maak ik gebruik van de gelegenheid een zienswijze in te dienen, namens stomerij Medo Clean BV, gevestigd aan de Dorpsstraat 31 te Koudekerk a/d Rijn.

Het bouwplan dat mogelijk wordt gemaakt door dit bestemmingsplan is een mooi plan en een waardevolle toevoeging voor de kern van Koudekerk aan de Rijn. Wij zijn dan ook blij dat wij met dezelfde ontwikkelaar en uw gemeente in overleg zijn over een ander bouwplan in dezelfde dorpskern. Wij hopen dat u mede zorgdraagt voor een snelle voortgang van dit plan 'Zuidwijk'. Desalniettemin willen wij onze zorg uitspreken bij één onderdeel van 'de Pastorie': ondergronds bouwen.

Ondergronds bouwen

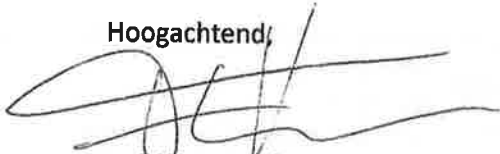
In Artikel 9 onder 9.2.1 is opgenomen dat ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van 3,50 meter. Deze diepte is vrijwel gelijk aan de dikte van de kleilaag aldaar. Op een diepte van ongeveer 3,50 meter begint een zandondergrond, met een grote doorlatendheid. De kans is aanwezig dat de grondwaterdruk en -stroming wijzigt, wanneer de kleilaag lek raakt (al dan niet tijdelijk) bij de aanleg van een kelder.

Het is u bekend dat de vestiging van Medo Clean zich op dezelfde bodem, dezelfde klei- en zandlagen bevindt en dat er enige historische, stabiele verontreiniging is in de kleilaag. Mocht als gevolg van lekkage van de kleilaag elders (in concreto: binnen de locatie van bestemmingsplan 'de Pastorie'), de druk in de zandlaag afnemen, dan zou dit een negatief effect kunnen hebben op de stabiliteit van de betreffende verontreiniging. Voor zover ons bekend is daarnaar geen onderzoek gedaan. Eventuele verplaatsing van de verontreiniging als gevolg van de bouwplannen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, kan daarmee niet (meer) onder onze verantwoordelijkheid vallen. Eventuele aansprakelijkheid voor schade, verspreiding of sanering van de stoffen die zich nu stabiel in de bodem bevinden wijzen wij dan ook absoluut van de hand. In later stadium kunt u eigenaar en gebruiker van het stomerij-terrein ook niet aansprakelijk stellen voor eventuele vervolgschade.

Wij gaan er van uit dat u bij de voorbereiding van het bestemmingsplan het zorgvuldigheidsbeginsel conform art. 3.2 Awb heeft toegepast. Mocht u echter bovengenoemd aspect over het hoofd hebben gezien, dan kunt u dat nu nog meewegen in

uw beslissing. Het is niet mogelijk om deze consequenties af te wentelen op een later stadium of op andere plannen (bijv. in het kader van 'Zuidwijk'). Wij achten het wijs om u op de hoogte te brengen van dit mogelijke risico, omdat dit direct samenhangt met artikel 9 van het bestemmingsplan. De omvang van het risico kunnen wij niet inschatten, noch kunnen wij daarop invloed uitoefenen. Wij wensen u daarom veel wijsheid toe bij uw belangenafweging en besluitvorming.

Hoogachtend,



Ir. F.W.A. Helsloot
HavenLand

¹ Mocht dit niet juist zijn, dan ontvangen wij graag een afschrift van de betreffende onderzoeksrapporten.



Hoogheemraadschap van

Rijnland

Alphen aan den Rijn

uw kenmerk:

NL.IMRO.0484.B131pastoriekadr-ON01

uw email van:

26 mei 2014

ons kenmerk:

14.41755/DIG 23844L 2014

bijlagen:

inlichtingen:

doorkiesnummer:

onderwerp:

Gemeenteraad Alphen aan den
Rijnt.a.v. d.t.v. dhr. H. van Lubek
Postbus 13
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Nr. 2014/38737
M.van Duijn reo E ☐ V ☐

(Opb. 0634 90 Routing:

Reactie ontwerpbestemmingsplan

Pastorie-locatie Koudekerk aan den Leiden,
Rijn

18 JULI 2014

Geachte Gemeenteraad; geachte heer Van Lubek,

Per e-mail van 26 mei 2014 ontvingen wij van u de kennisgeving ingevolge artikel 3.8 Wro, juncto artikel 3.12 Awb, van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Pastorie- locatie Koudekerk aan den Rijn".

Hierbij ontvangt u onze zienswijze.

Op bladzijde 22 wordt onder het kopje waterkwantiteit aangegeven dat er ten gevolge van het plan een toename van verharding plaatsvindt. Er is niet aangegeven wat de globale totale hoeveelheid toename van verharding is.

Wij verzoeken u zo mogelijk in een waterbalans aan te geven wat de toename van het verhard oppervlak is en waar de compensatie van de toename van het verhard oppervlak plaats vindt. Compensatie moet plaatsvinden binnen het zelfde peilgebied.

Wij verzoeken u rekening te houden met de hiervoor gemaakte opmerking en deze mee te (laten) nemen bij de verdere uitwerking van het plan. Kennisgevingen en stukken in het kader van de (verplichte) Wro-digitalisering en watertoetsprocedure kunt u sturen naar onze digitale postbus ruimtelijkeplannen@rijnland.net. Voor eventuele vragen over deze brief kunt u contact opnemen met de heer M. van Duijn (bereikbaar via 071-3063494) van de afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening van ons hoogheemraadschap.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

pa.

mw. I.F. Kramps - Luitwieler,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

Alphen aan den Rijn

23 JUL 2014

Nr. 2014/38950
Afd. REO
Opbergen

B ☐ V ☐

Routing:

AANGETEKEND

Gemeente Alphen aan den Rijn
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 13
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN


Raadsverg. dd. 25/9/2014	
Voorstelt:	☐ v.k.a. ☒ om advies ☐ ter afdoening ☐ anders:
Overnagterbevestiging verzonden dd.	
Kopie gezonden aan: du.	

per fax vooruit gezonden: 0172 - 465 564

ZIENSWIJZEN

Behandelaar :	R.C.V. Mans	Functie :	advocaat
Tel.nr. :	(071) 581 53 20	Ons kenmerk :	14-00522
Fax nr. :	(071) 581 53 22	Uw kenmerk :	
E-mail :	r.mans@declercq.com	Datum :	22 juli 2014

Betreft: 14-00522/Historische Smederij/gem. Alphen

Geachte Raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,

Namens de heren M. en W. Snijder, eigenaren van het pand Dorpsstraat 59 en 59a te Koudekerk aan den Rijn, dien ik, mr. R.C.V. Mans, advocaat bij De Clercq Advocaten Notarissen aan de Hoge Rijndijk 306 te (2314 AM) Leiden, bij dezen de volgende zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Pastorie', zoals dat door het college van B en W tot en met woensdag 23 juli 2014 ter inzage is gelegd.

Inleiding

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Pastorie' effent het juridisch-planologische pad voor de verwezenlijking van een woningbouwproject. Cliënten hebben geen bezwaar tegen dit bouwplan op zichzelf. Zij vinden het zelfs een mooi plan en zien het als een aanwinst voor Koudekerk aan den Rijn.
2. Wel hebben zij grote bezwaren tegen de wijze waarop in de ontsluiting van de plangronden is voorzien. Uit de stukken en met name uit de plantoelichting (zie plaatjes 3 en 4 op pagina 2) blijkt dat het college de ontwikkeling van een woningbouwlocatie voorstelt waarvan de ontsluiting zal plaatsvinden over de uitweg die is gelegen tussen de school en het pand van cliënten enerzijds en Dorpsstraat 61 anderzijds.

3. Deze uitweg is daar niet voor bedoeld en is daartoe ook niet geschikt (**bijlage 1**). Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan in dit opzicht in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zoals uit navolgende feiten en zienswijzen zal blijken.

Feiten

4. Degenen die eigenaar zijn van de plangronden en dus belang hebben bij de ontwikkeling daarvan – de heer F. Wagenaar en mevrouw P. Hoogeveen – zijn ook de eigenaren van en woonachtig in de woonboerderij die is gelegen aan de Dorpsstraat 63 en de daarbij horende gronden. Tevens is de heer F. Wagenaar indirect eigenaar van het perceel en de verhuurde woning die is gelegen aan de Dorpsstraat 61.¹ Er is dus sprake van één aangesloten terrein dat in handen is van – zij het in het geval van Dorpsstraat 61 indirect – dezelfde eigenaren (**bijlage 2**: kadastrale kaart, kadastrale en kvk-uittreksels, waaruit een en ander blijkt). Dit hele terrein wordt al sinds jaar en dag ontsloten door een eigen weg die eveneens uitkomt op de Dorpsstraat.
5. Voor het pand Dorpsstraat 61 en de molen Dorpsstraat 65 (in de Honsdijkse polder) heeft uw college in 2007 een vergunning verleend, die het mogelijk maakt om langs de school en het pand van cliënten (Dorpsstraat 59 en 59a) uit te weggen op de Dorpsstraat. Aan deze uitwegvergunning is de voorwaarde verbonden dat zij alleen geldt voor de adressen Dorpsstraat 61 en 65. Verwezenlijking van het ontwerpbestemmingsplan brengt met zich dat 24 gezinnen extra en ander bestemmingsverkeer van deze uitweg gebruik zullen gaan maken.

Zienswijzen

6. Cliënten kunnen zich niet met de geplande ontsluiting van de plangronden verenigen hetgeen hen er helaas toe noodzaakt daartegen de volgende zienswijzen in te dienen en desnoods daartegen verder te procederen, ook al hebben zij geen enkel bezwaar tegen het bouwplan op zichzelf.

A. Onjuiste plangrenzen

7. De planwetgever komt volgens vaste rechtspraak een grote vrijheid toe bij het toekennen van bestemmingen en bij het vaststellen van bestemmingsplangrenzen. Bij het vaststellen van de plangrenzen moet de planwetgever zich echter

¹ Het perceel Dorpsstraat 61 is kadastraal gezien perceel Koudekerk aan den Rijn A 1316. Dit perceel staat niet op naam van F. Wagenaar, maar op naam van Wako Exploitatie B.V. Deze vennootschap is dan ook eigenaar, maar de aandeelhouder is Kisadia B.V. en de bestuurder is F. Wagenaar. Kisadia B.V. is een vennootschap die geheel van F. Wagenaar is. Indirect is F. Wagenaar dus ook eigenaar/ exploitant van Dorpsstraat 61.

rekenschap geven van de invloed die de voorgenomen bestemming van de plangronden heeft op naastgelegen gronden. Soms is die invloed op naastgelegen gronden en de functies daarvan zo groot dat deze naastgelegen gronden, gelet op het criterium van een goede ruimtelijke ordening, zelfs in het nieuwe bestemmingsplan zouden moeten worden betrokken. Daarbij wordt niet gedoeld op de toelichting op het plan, maar op de plankaart en planregels zelf.

8. In dit geval getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening om een kleine nieuwe wijk in te plannen, zonder ook de ontsluiting daarvan deugdelijk in hetzelfde bestemmingsplan te regelen. De ontsluiting van het geïsoleerd liggende plangebied is voor zijn toekomstige bewoners en voor de directe omgeving daarvan immers van essentieel belang. Het vaststellen van een deugdelijke ontsluiting is bovendien van groot publiek belang, nu de Dorpsstraat een doorgaande weg is die berucht is om zijn grote verkeersproblematiek.
9. Slechts uit de toelichting op het bestemmingsplan valt op te maken dat het college voornemens is de plangronden te ontsluiten via de hiervoor omschreven uitweg. Nu dit kennelijk de bedoeling is, had deze uitweg dienen te worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (plankaart en planvoorschriften). In dat geval hadden door uw college immers ook alle feiten en omstandigheden alsmede alle belangen met betrekking tot deze voorgenomen ontsluiting in kaart moeten worden gebracht, hetgeen nu niet, althans nauwelijks, is gebeurd.
10. Bovendien draagt deze transparante manier van bestemmen ook bij aan de legitimiteit van het plan en de rechtszekerheid van belanghebbenden. Inspraakmogelijkheden en rechtsmiddelen dienen zich immers tegen concrete (ontwerp)bestemmingen te richten. Zij worden illusoir als een bestuursorgaan op stilzwijgende wijze aan gronden een nieuwe functie geeft, zoals in dit geval met deze ontsluitingsroute gebeurt, zonder daaraan een (ontwerp)bestemming toe te kennen.
11. De plangrenzen deugen niet, nu duidelijk is dat het college een ontsluiting van de plangronden heeft voorzien via een uitweg die niet in het plan is opgenomen. Dit is niet alleen in strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, maar ook in strijd met artikel 3.1.6, lid 5, sub b, van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat in de toelichting op het plan een beschrijving moet staan van de wijze waarop rekening is gehouden met het aangrenzende gebied. Die beschrijving ontbreekt voor wat betreft de geplande ontsluiting.
12. Zou de uitweg wel in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, dan zouden daartegen de volgende zienswijzen worden ingebracht.

B. Strijd met het vigerende bestemmingsplan

13. Ontsluiting van het nieuwe wijkje is voorzien via gronden die zich daar volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Koudekerk a/d Rijn' uit 2008 niet voor lenen. Immers, op die gronden rusten ingevolge dat plan de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' en de planvoorschriften die daarbij horen maken de ontsluiting van het geplande wijkje niet mogelijk. Hieruit blijkt niet alleen wederom dat de plangrenzen onjuist zijn vastgesteld, maar ook dat uw gemeente een situatie dreigt te creëren waarbij toekomstige bewoners, die via de uitweg van en naar de Dorpsstraat rijden, illegaal gebruik maken van de desbetreffende gronden nu dat gebruik in strijd is met het vigerende plan. Daarmee wordt de kiem gelegd voor een handhavingsgeschil. Ook dat is in strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien blijkt daaruit dat het college de relevante feiten en af te wegen belangen onvoldoende in kaart heeft gebracht, hetgeen in strijd is met artikel 3.1.6, lid 1, sub d, van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

C. Uitwegvergunning

14. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de hiervoor vermelde uitwegvergunning (**bijlage 3**: aanvraag, vergunning niet in bezit cliënten). Deze geldt alleen voor de bewoners/gebruikers van het pand Dorpsstraat 61 en de molen Dorpsstraat 65. Door het plangebied eveneens via deze uitweg te ontsluiten, worden deze voorwaarden geschonden. Vierentwintig extra gezinnen zullen van de uitweg gebruik maken evenals ander bestemmingsverkeer. Uiteraard gaat daarvan een negatieve invloed uit op het woongenot van degenen die in het pand Dorpsstraat 59 wonen. Het leidt ook tot derving van het huurgenot van degenen die het kantoor in Dorpsstraat 59a huren. Het feit dat aan dit aspect en de daaraan verbonden belangen geen enkele aandacht wordt besteed, is eveneens in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien blijkt hieruit dat het college onvoldoende kennis heeft vergaard omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen, hetgeen in strijd is met artikel 3.1.6, lid 1, sub d, van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

D. Rijksmonument

15. Het pand Dorpsstraat 59 en 59a is een rijksmonument uit de 17^e eeuw (**bijlage 4**). Rijksmonumenten zijn vaak kwetsbare objecten. De voorziening van een verkeersontsluitingsweg vlak naast het monument, ofschoon formeel niet gepland, herbergt niet alleen het risico dat het monument fysiek wordt aangetast, maar ook dat het aan esthetische en cultuurhistorische waarde inboet. Een monument staat immers niet geheel los van zijn directe omgeving. Ook aan dit aspect is in het

ontwerpbestemmingsplan geen aandacht besteed, zodat dat plan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Verder is ook in zoverre sprake van strijd met artikel 3.1.6, lid 5, sub b, van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat in de toelichting op het plan een beschrijving moet staan van de wijze waarop rekening is gehouden met het aangrenzende gebied. Bovendien is artikel 3.1.6, lid 1, sub d van het Besluit ruimtelijke ordening geschonden, nu blijkt dat het college ook in dit opzicht onvoldoende kennis heeft vergaard omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen.

16. Indien ook bouwverkeer gebruik zal gaan maken van de ontsluitingsweg loopt het rijksmonument nog grotere bouwkundige risico's.

E. Verkeer

17. Nauw samenhangend met alle voorgaande punten is dat in het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.11) niet, althans onvoldoende, aandacht wordt besteed aan de verkeersaantrekkende werking van het plan en de manier waarop de plangronden verkeerstechnisch zullen worden ontsloten, terwijl dit grote invloed heeft op het aangrenzende gebied en het gebruik van de Dorpsstraat. In zoverre achten cliënten niet alleen artikel 3.1.6, lid 5, sub b, van het Besluit ruimtelijke ordening geschonden, maar ook artikel 3.1.6, lid 1, sub d van het Besluit ruimtelijke ordening. Immers, uit de toelichting blijkt ook in dit opzicht dat het college onvoldoende kennis heeft vergaard omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen.

F. Gevaarzetting

18. Toekomstig verkeer dat (illegaal: zie punt 13) gebruik zal maken van de ontsluitingsweg tussen de school en Dorpsstraat 59/59a enerzijds en Dorpsstraat 61 anderzijds zal geen goed zicht op de Dorpsstraat hebben en met name niet op van rechts komend verkeer. Immers, het rijksmonument van cliënten belemmert het zicht. Daarmee creëert het college een nieuwe, gevaarlijke situatie in de Dorpsstraat, terwijl die weg toch al berucht is om zijn verkeersproblematiek.

G. Alternatief

19. Een en ander klemmt temeer nu de eigenaren van de plangronden deze gronden op een veilige wijze kunnen ontsluiten via de bestaande weg over hun andere, aangrenzende gronden. Dat zou weliswaar betekenen dat het bestemmingsverkeer van en naar de Dorpsstraat hun eigen woning zal gaan passeren, maar ook dat derden niet onnodig worden belast met de verkeerstechnische gevolgen van een bouwplan, dat geheel in hun belang is. De eigenaren zouden dan bereid moeten

zijn niet alleen de lusten, maar ook de lasten van hun plannen te dragen en die lasten niet op de schouders van derden te leggen.

H. Planschade

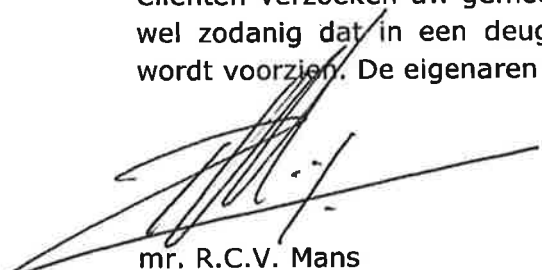
20. Voor cliënten dreigt forse planschade indien dit plan onherroepelijk zou worden. Immers, hun pand zal sterk in waarde dalen als direct daarnaast een ontsluitingsweg komt te liggen. De gemeente loopt in dit opzicht waarschijnlijk geen risico, omdat kennelijk een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars zal worden gesloten, waarin, zo mag worden aangenomen, ook eventuele planschadeclaims op hen zullen worden afgewenteld. Toch verbaast het cliënten dat geen planschaderisico-inventarisatie heeft plaatsgevonden, althans: uit de toelichting blijkt niet dat dit is gebeurd. Wellicht komt dit ook weer doordat de voorgenomen, zij het onjuiste ontsluiting ten onrechte niet in het plan is opgenomen. De vraag is of de planschade van invloed zal zijn op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Zorgvuldigheidshalve had het college zich die vraag moeten stellen en ook moeten beantwoorden. Dat is niet gebeurd en ook in zoverre schiet het ontwerpbestemmingsplan dus tekort.

Conclusie

Uit de zienswijzen blijkt dat uw gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan niet ongewijzigd kan vaststellen, voor zover het om de ontsluiting van de plangronden gaat. Doet uw raad dat wel, dan dreigt een besluit tot stand te komen dat:

- in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dus artikel 3.1, li 1, van de Wet ruimtelijke ordening;
- in strijd is met artikel 3.1.6, lid 1, sub d, van het Besluit ruimtelijke ordening;
- in strijd is met artikel 3.1.6, lid 5, sub b, van het Besluit ruimtelijke ordening;
- in strijd is met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en
- in strijd is met artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Cliënten verzoeken uw gemeenteraad dan ook om het plan gewijzigd vast te stellen en wel zodanig dat in een deugdelijke ontsluiting van het plangebied op de Dorpsstraat wordt voorzien. De eigenaren van de plangronden beschikken al over een zodanige weg.



mr. R.C.V. Mans

Bijlage 3

Aanvullende reactie van reclamant op eerder kenbaar gemaakte zienswijzen

Alphen aan den Rijn

29 JUL 2014

Nr. 2014/40089 B ☐ V ☐
Afd. REO
Opbergen Routing:

VERTROUWELIJK

Gemeente Alphen aan den Rijn
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 13
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN


Behandelaar : mr. R.C.V. Mans
Tel.nr. : (071) 581 53 20
Fax nr. : (071) 581 53 22
E-mail : r.mans@declercq.com

Functie : advocaat
Ons kenmerk : 14-00522
Uw kenmerk :
Datum : 28 juli 2014

Betreft: 14-00522/Historische Smederij/gem. Alphen

Geacht Raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,

Op 22 juli 2014 heb ik namens de heren M. en W. Snijder zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Pastorie". Hierbij deel ik u mede dat cliënten de laatste zin van de alinea met randnummer 1 als onderdeel van deze zienswijzen intrekken. Deze zin maakt hiermee dus geen deel meer uit van de zienswijzen en het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure.

Met vriendelijke groet,



mr. R.C.V. Mans

Bijlage 4

Adhesiebetuiging Erfgoedvereniging Heemschut

29 AUG 2014

Nr. 2014/44582 B ☐ V ☐
Afd. REO H.v. Lybek
Opbergen Routing:

Burgemeester en wethouders
van Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

Uw brief van:

Ons kenmerk:
140804

Leidschendam,
27 augustus 2014

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan Pastorie

Geacht college,

De Bond Heemschut heeft kennis genomen van de zienswijze die de heren M. en W. Snijders, eigenaren van het rijksmonument Dorpsstraat 59/59a, hebben ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Pastorie, dat tot 24 juli 2014 ter inzage heeft gelegen. Hoewel de reactietermijn verstreken is, willen wij toch adhesie betuigen aan deze zienswijze. Naar ons oordeel doet de aanleg van een ontsluitingweg vlak langs het rijksmonument afbreuk aan het cultuurhistorische karakter van het pand.

Overigens betreuren wij het dat met de bouw van woningen op het terrein achter de kerk de zichtlijn vanaf de Dorpsstraat naar het open poldergebied verdwijnt.

Hoogachtend,
Namens de Bond Heemschut,



mr. P.K. Neukirchen,
wnd. secretaris Commissie Zuid-Holland

Bijlage 5

Brandveiligheidsadviezen Brandweer Hollands Midden van 2 juni en 4 september 2014

BRANDWEER



Gemeente Alphen aan den Rijn
De heer H. van Lubek
Postbus 13
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Postadres
Postbus 1123
2302 BC Leiden
Telefoon (088) 246 5000
Fax (088) 246 5001
info@brandweer.vrh.nl
www.brandweer.nl/hollandsmidden

Verzenddatum	4 juni 2014	Contactpersoon	Henk van der Werff	Bijlage(n)	1
Zaak kenmerk	Z-2014-037480	Telefoon	088-2465754		
Ons kenmerk	UIT-2014-040687	E-mail	info@brandweer.vrh.nl		
Uw kenmerk		Onderwerp	Verzoek advies ontwerpbestemmingsplan		
Uw brief van	2 juni 2014	Locatie	Pastorie-locatie, Dorpsstraat, Koudekerk aan den Rijn		

Graag bij correspondentie zaak kenmerk, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

Geachte heer Van Lubek,

Op 2 juni 2014 hebt u een brandveiligheidsadvies bestemmingsplan gevraagd voor Pastorie-locatie, Dorpsstraat in Koudekerk aan den Rijn. In deze brief leest u ons brandveiligheidsadvies.

Het bestemmingsplan is getoetst aan de externe veiligheidsaspecten en de nu geldende "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid" en "Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening" van de Regionale Brandweer Hollands-Midden. Het voorgelegde bestemmingsplan geeft de Veiligheidsregio Hollands Midden geen aanleiding tot het maken van opmerkingen in het kader van het aspect externe veiligheid. De Brandweer Hollands Midden is van mening dat de adequate hulpverlening in het plangebied nog niet voldoende is ingevuld, het plangebied voldoet hiermee (nog) niet aan de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening waardoor er bezwaren zijn tegen het onvoorwaardelijke instemmen van deze adviesaanvraag.

In de bijlage vindt u ons adviesrapport. Daarin is aangegeven op welke punten de aanvraag niet of niet volledig voldoet. Ook leest u welke documenten de aanvrager eventueel nog moet aanleveren. Wij adviseren u de nodige aanpassingen en/of aanvullingen als voorwaarden op te nemen in uw goedkeuring.

Afwijken van dit advies?

Kunt u het aan ons doorgeven als u besluit af te wijken van dit advies? Verder verzoek ik u mij te informeren over de verdere besluitvorming over dit bestemmingsplan. Alvast hartelijk dank hiervoor.

Wilt u reageren?

Hebt u nog vragen? Neem dan tijdens kantooruren contact op met de in de aanhef genoemde contactpersoon. Wilt u inhoudelijk reageren? Stuur dan uw reactie naar info@brandweer.vrhm.nl. Vermeld hierbij ons kenmerk.

Met vriendelijke groet,

Namens H.E.N.A. Meijer, regionaal commandant Brandweer Hollands Midden,

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature appears to read 'P.P. Kunnen'.

ing. P.P. Kunnen

Teamleider advisering, Risicobeheersing, district Gouwe IJssel

Bijlagen:

- Adviesrapport

Bijlage 1: Adviesrapport

Betreft advies behorende bij brief met kenmerk UIT-2014-040687;
Bestemmingsplan: Pastorie-locatie, Dorpsstraat, Koudekerk aan den Rijn

Opmerkingen en toelichting op het advies:

Bluswater en bereikbaarheid:

1. Voor een adequate hulpverlening bij een incident is het van belang dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening op orde is. Houd daarom rekening met het volgende.
 - a. Het plangebied moet via minstens twee toegangswegen bereikbaar zijn.
 - b. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter.
 - c. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig moet zijn.
 - d. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Nader in te dienen gegevens:

Wij adviseren de hieronder genoemde gegevens in de volgende fase voor advies aan te bieden aan de brandweer. Hierbij moet met hierboven onder punt 1 aangegeven onderwerpen (afmetingen) rekening worden gehouden.

- *Projecteringstekening brandkranen van het waterleidingbedrijf*
- *Projecteringstekening geboorde putten*
- *Open water en opstelplaatsen brandweer*
- *Tekening bereikbaarheid schaal 1:500 / 1:1000*

Beoordeelde documenten:

Omschrijving:	Kenmerk:	Datum:
Ontwerp-bestemmingsplan Pastorie-locatie	NL.IMRO.0484.B131 pastoriekadr-ON01	n.b.
Plattegrond plangebied	NL.IMRO.0484.B131 pastriekadr-ON01	26-05-2014
Beschrijving terinzagelegging	n.b.	n.b.

Toetsingsomvang:

Op de navolgende onderdelen is het bouwplan getoetst:

1. Besluit veiligheidsregio's artikel 3.2.1
2. Bouwbesluit Artikel 6.30, 6.35, 6.37 en 6.38
3. "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid"
4. "Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening"
5. Brandweeraadvies Externe veiligheid

BRANDWEER

Gemeente Alphen aan den Rijn
De heer H. van Lubek
Postbus 13
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Postadres
Postbus 1123
2302 BC Leiden
Telefoon (088) 246 5000
Fax (088) 246 5001
info@brandweer.vrhm.nl
www.brandweer.nl/hollandsmidden

Verzenddatum	4 juni 2014	Contactpersoon	Henk van der Werff	Bijlage(n)	1
Zaak kenmerk	Z-2014-037480	Telefoon	088-2465754		
Ons kenmerk	UIT-2014-040687	E-mail	info@brandweer.vrhm.nl		
Uw kenmerk		Onderwerp	Verzoek advies ontwerpbestemmingsplan		
Uw brief van	2 juni 2014	Locatie	Pastorie-locatie, Dorpsstraat, Koudekerk aan den Rijn		

Graag bij correspondentie zaak kenmerk, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

Geachte heer Van Lubek,

Op 2 juni 2014 hebt u een brandveiligheidsadvies bestemmingsplan gevraagd voor Pastorie-locatie, Dorpsstraat in Koudekerk aan den Rijn. In deze brief leest u ons brandveiligheidsadvies.

Het bestemmingsplan is getoetst aan de externe veiligheidsaspecten en de nu geldende "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid" en "Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening" van de Regionale Brandweer Hollands-Midden. Het voorgelegde bestemmingsplan geeft de Veiligheidsregio Hollands Midden geen aanleiding tot het maken van opmerkingen in het kader van het aspect externe veiligheid. De Brandweer Hollands Midden is van mening dat de adequate hulpverlening in het plangebied nog niet voldoende is ingevuld, het plangebied voldoet hiermee (nog) niet aan de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening waardoor er bezwaren zijn tegen het onvoorwaardelijke instemmen van deze adviesaanvraag.

In de bijlage vindt u ons adviesrapport. Daarin is aangegeven op welke punten de aanvraag niet of niet volledig voldoet. Ook leest u welke documenten de aanvrager eventueel nog moet aanleveren. Wij adviseren u de nodige aanpassingen en/of aanvullingen als voorwaarden op te nemen in uw goedkeuring.

Afwijken van dit advies?

Kunt u het aan ons doorgeven als u besluit af te wijken van dit advies? Verder verzoek ik u mij te informeren over de verdere besluitvorming over dit bestemmingsplan. Alvast hartelijk dank hiervoor.

Wilt u reageren?

Hebt u nog vragen? Neem dan tijdens kantooruren contact op met de in de aanhef genoemde contactpersoon. Wilt u inhoudelijk reageren? Stuur dan uw reactie naar info@brandweer.vrh.nl. Vermeld hierbij ons kenmerk.

Met vriendelijke groet,

Namens H.E.N.A. Meijer, regionaal commandant Brandweer Hollands Midden,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'P.P. Kunnen', enclosed within a faint, hand-drawn oval.

ing. P.P. Kunnen

Teamleider advisering, Risicobeheersing, district Gouwe IJssel

Bijlagen:

- Adviesrapport

Bijlage 1: Adviesrapport

Betreft advies behorende bij brief met kenmerk UIT-2014-040687;
Bestemmingsplan: Pastorie-locatie, Dorpsstraat, Koudekerk aan den Rijn

Opmerkingen en toelichting op het advies:

Bluswater en bereikbaarheid:

1. Voor een adequate hulpverlening bij een incident is het van belang dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening op orde is. Houd daarom rekening met het volgende.
 - a. Het plangebied moet via minstens twee toegangswegen bereikbaar zijn.
 - b. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter.
 - c. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig moet zijn.
 - d. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Nader in te dienen gegevens:

Wij adviseren de hieronder genoemde gegevens in de volgende fase voor advies aan te bieden aan de brandweer. Hierbij moet met hierboven onder punt 1 aangegeven onderwerpen (afmetingen) rekening worden gehouden.

- *Projecteringstekening brandkranen van het waterleidingbedrijf*
- *Projecteringstekening geboorde putten*
- *Open water en opstelplaatsen brandweer*
- *Tekening bereikbaarheid schaal 1:500 / 1:1000*

Beoordeelde documenten:

Omschrijving:	Kenmerk:	Datum:
Ontwerp-bestemmingsplan Pastorie-locatie	NL.IMRO.0484.B131 pastoriekadr-ON01	n.b.
Plattegrond plangebied	NL.IMRO.0484.B131 pastriekadr-ON01	26-05-2014
Beschrijving terinzagelegging	n.b.	n.b.

Toetsingsomvang:

Op de navolgende onderdelen is het bouwplan getoetst:

1. Besluit veiligheidsregio's artikel 3.2.1
2. Bouwbesluit Artikel 6.30, 6.35, 6.37 en 6.38
3. "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid"
4. "Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening"
5. Brandweeradvies Externe veiligheid

BRANDWEER



Gemeente Alphen aan den Rijn
De heer H. van Lubek
Postbus 13
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Postadres
Postbus 1123
2302 BC Leiden
Telefoon (088) 246 5000
Fax (088) 246 5001
info@brandweer.vrhm.nl
www.brandweer.nl/hollandsmidden

Verzenddatum	25 september 2014	Contactpersoon	Vincent de Laat	Bijlage(n)	1
Zaak kenmerk	Z-2014-040570	Telefoon	088-2465753		
Ons kenmerk	UIT-2014-043666	E-mail	info@brandweer.vrhm.nl		
Uw kenmerk		Onderwerp	Verzoek advies ontwerpbestemmingsplan.		
Uw brief van	4 september 2014	Locatie	Dorpsstraat 53-59 Koudekerk aan den Rijn		

Graag bij correspondentie zaak kenmerk, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

Geachte heer Van Lubek,

Op 4 september 2014 hebt u een brandveiligheidsadvies bestemmingsplan gevraagd voor Pastorie-locatie, Dorpsstraat 53-59 in Koudekerk aan den Rijn. In deze brief leest u ons brandveiligheidsadvies.

Het bestemmingsplan is getoetst aan de externe veiligheidsaspecten en de nu geldende "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid" en "Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening" van de Regionale Brandweer Hollands-Midden. Het voorgelegde bestemmingsplan geeft de Veiligheidsregio Hollands Midden geen aanleiding tot het maken van opmerkingen in het kader van het aspect externe veiligheid. De Brandweer Hollands Midden is van mening dat de adequate hulpverlening, het bluswater en bereikbaarheid in de adviesaanvraag voldoet aan de praktijkrichtlijnen.

Afwijken van dit advies?

Kunt u het aan ons doorgeven als u besluit af te wijken van dit advies? Verder verzoek ik u mij te informeren over de verdere besluitvorming over dit bestemmingsplan. Alvast hartelijk dank hiervoor.

Wilt u reageren?

Hebt u nog vragen? Neem dan tijdens kantooruren contact op met de in de aanhef genoemde contactpersoon. Wilt u inhoudelijk reageren? Stuur dan uw reactie naar info@brandweer.vrhm.nl. Vermeld hierbij ons kenmerk.

Met vriendelijke groet,

Namens H.E.N.A. Meijer, regionaal commandant Brandweer Hollands Midden,

ing. P.P. Kunnen
Teamleider advisering, Risicobeheersing, district Gouwe IJssel

Bijlage:
- Adviesrapport

Bijlage 1: Adviesrapport

Betreft advies behorende bij brief met kenmerk UIT-2014-043666

Opmerkingen en toelichting op het advies:

Bluswater en bereikbaarheid:

1. Voor een adequate hulpverlening bij een incident is het van belang dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening op orde is. Houd daarom rekening met het volgende.
 - a. Het plangebied moet via minstens twee toegangswegen bereikbaar zijn of zoals nu in het plan is aangepast, beschikken over een toegangsweg van minimaal 6 meter breedte.
 - b. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter.
 - c. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig moet zijn.
 - d. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Specifiek voor dit plangebied betekent dit: Er wordt voldaan aan de bereikbaarheid.

Aanvullende voorwaarde:

2. Er moet door het waterleidingbedrijf een definitieve projecteringstekening van brandkranen voor dit bestemmingsplan ter goedkeuring aangeboden worden.

Nader in te dienen gegevens:

Wij adviseren de hieronder genoemde gegevens in de volgende fase voor advies aan te bieden aan de brandweer.

- *Projecteringstekening brandkranen van het waterleidingbedrijf*
- *Open water en opstelplaatsen brandweer*

Beoordeelde documenten:

Omschrijving:	Kenmerk:	Datum:
Gewijzigd bestemmingsplan locatie Pastorie	NL.IMRO.0484.B131	4-9-2014

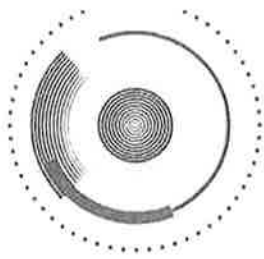
Toetsingsomvang:

Op de navolgende onderdelen is het bouwplan getoetst:

1. Besluit veiligheidsregio's artikel 3.2.1
2. Bouwbesluit Artikel 6.30, 6.35, 6.37 en 6.38
3. "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid"
4. "Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening"
5. Brandweeradvies Externe veiligheid

Bijlage 6

Reactie Omgevingsdienst West Holland van 4 augustus 2014 op zienswijze Havenland / Medo Clean d.o



Omgevingsdienst West-Holland Alphen aan den Rijn

Datum:
4 augustus 2014

Kenmerk:
2014017437

Contactpersoon:
E.H.M. Loonen
L.Loonen@odwh.nl

06 AUG 2014

Gemeente Alphen aan den Rijn
De heer H van Lubek
Postbus 13
2400AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Nr. 2014/41609
Afd. seo
Opbergen

B ☐ V ☐

Zaaknummer:
2014016501

Routing: VERZONDEN 04 AUG. 2014

Betreft: reactie op zienswijze Medo Clean ontwerp bp "Pastorie Koudekerk a.d. Rijn"

Geachte heer Van Lubek,

Op 21 juli 2014 ontvingen wij van u de zienswijze van Medo Clean B.V.. Deze zienswijze zijn binnengekomen naar aanleiding het ontwerpbestemmingsplan Pastorie- locatie Koudekerk a.d. Rijn.

De gemeente vraagt aan de Omgevingsdienst om te adviseren naar aanleiding van de zienswijze waarin de zorg wordt uitgesproken over eventuele bodemverontreiniging die zouden kunnen verplaatsen ten gevolge van de realisatie van het bestemmingplan.

Beantwoording

Havenland stelt namens Medo Clean dat de bodemverontreiniging bij het bedrijf Medo Clean aanwezig is in de kleilaag aldaar (Dorpsstraat 31) en dat deze bodemverontreiniging stabiel zou zijn. Verder stelt Havenland/Medo Clean dat het aanleggen of het in stand houden van een kelder ter plaatse van Dorpsstraat 55a – 59 de kleilaag (in de bovengrond) ter plaatse doorbreekt en dat dit een kans geeft op verandering van grondwaterdruk en grondwaterstroming in de eerste watervoerende laag onder deze kleilaag. Havenland/Medo Clean stelt vervolgens dat met name een drukverlaging in het grondwater in het eerste watervoerende pakket ter plaatse van Dorpsstraat 55a – 59 invloed zou kunnen hebben op de stabiliteit van de bodemverontreiniging in de kleilaag boven de eerste watervoerende laag ter plaatse van Dorpsstraat 31.

Overwegende dat:

- De afstand van Dorpsstraat 31 tot Dorpsstraat 55a – 59 tweehonderd meter bedraagt;
- Eventuele bemaling voor de aanleg van een kelder door een initiatiefnemer dient te worden voorzien/aangevraagd met een effectberekening en duiding van het invloedsgebied, waarbij tevens beoordeeld dient te worden of er negatieve effecten zijn voor mobiele verontreiniging in het invloedsgebied van deze bemaling;
- De grondwaterstand in de kleilaag en de stijghoogte van het grondwater in de eerste watervoerende laag onderhevig zijn aan natuurlijke fluctuaties;

Overwegende tevens dat:

- Medo Clean in eerste instantie verantwoordelijk is voor eventuele schadelijke gevolgen van de bodemverontreiniging ter plaatse van Dorpsstraat 31 en het bijbehorende verspreidingsgebied.

Telefoon 071-4083100
Fax 071-4083101
www.odwh.nl

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Schipholweg 128
2316 XD Leiden

Datum:
4 augustus 2014

Kenmerk:
2014017437

- Een initiatiefnemer die werkzaamheden uitvoert buiten dit verspreidingsgebied zo nodig gehouden kan worden tot mitigerende of compenserende maatregelen.

Wordt geadviseerd om de zienswijze van Havenland/Medo Clean te beoordelen als een schets van een mogelijk scenario met wel zeer kleine kans van daadwerkelijk realiteit worden. Het effect van het aanleggen of in stand houden van een kelder ter plaatse van Dorpsstraat 55a – 59 zal geen tot een verwaarloosbaar effect hebben op de hydrologische omstandigheden in de kleilaag ter plaatse van Dorpsstraat 31.

Wij adviseren om de initiatiefnemer te informeren over de aanwezigheid van een bodemverontreiniging op Dorpsstraat 55a-59.

Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met mevrouw E.H.M. Loonen via 071-4083213 of L.Loonen@odwh.nl.

Namens het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland,

Met vriendelijke groet,



mw. N.E. Mier
Hoofd afdeling Advies

cc. accountmanagement: Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan locatie Pastorie Koudekerk aan den Rijn



toegangsweg vanaf de Dorpsstraat ter hoogte van 57, 59 en 61

Bestemmingsplan locatie Pastorie Koudekerk aan den Rijn



zicht (ter hoogte van nr.61) op toegangsweg naar plangebied vanaf de Dorpsstraat