

Bijlage I:

Overzicht indieners zienswijzen (zie hoofdstuk 1)

&

Nota van beantwoording zienswijzen (zie hoofdstuk 2)

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn'

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 20 oktober 2022 (zaaknummer 2926519)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn' is de realisatie van een hotel met 140 hotelkamers met bijbehorende voorzieningen (waaronder restaurant, twee bars, wellnessruimte en conferentiezalen). Het hotel kent een hoogte van maximaal 35 meter (maximaal 8 verdiepingen). De locatie aan de N11 bij de Goudse Schouw is door de gemeente altijd gezien als de entree poort van Alphen, waar een ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van een 'landmark' gewenst is. Met deze hotelontwikkeling wordt deze 'landmark' ingevuld en ook de herkenbaarheid van de ligging van Alphen aan den Rijn voor al het doorgaand verkeer op de N11. Ook versterkt een ontwikkeling op deze plek de ambities en kansen van Archeon.

1.2. Communicatie voorafgaand aan terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan

Initiatiefnemer heeft sinds 2018 meerdere overleggen gehad met ondernemers op het bedrijventerrein over zijn plannen. Ook vanuit de gemeente zijn hierover de nodige contacten. Daarnaast heeft op 19 mei 2021 een digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Voor deze bijeenkomst waren circa 170 buurtbewoners (inclusief toekomstige bewoners van een naastgelegen nieuwbouwplan) en 70 ondernemers uitgenodigd. In totaal waren er 75 aanmeldingen. Tijdens de avond is het plan gepresenteerd en zijn vragen van de aanwezige buurtbewoners en ondernemers beantwoord. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan hebben omwonenden een kennisgeving van de terinzagelegging ontvangen. De raad is begin april 2022 geïnformeerd over de laatste stand van zaken via een raadsinformatiebrief.

1.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 14 april tot en met woensdag 25 mei 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is in deze periode digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan –mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier– een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ontvangen. De reacties zijn digitaal ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en beantwoord.

Overzicht indieners zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn'					
Nr.	Zaaknummer	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1	2915554	Oasen N.V.	Postbus 122	2800 AC	Gouda
2	2919887	McDonald's Alphen aan den Rijn Drive B.V.	Postbus 415	2300 AK	Leiden

1.4. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en juist geadresseerd.

1.5. Algemene Verordening Persoonsgegevens

De twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend namens een rechtspersoon. Dit houdt in dat de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG) niet van toepassing is. In de AVG is namelijk bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. De AVG ziet niet op ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon of personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	Oasen N.V.		
a.	Indiener heeft geen opmerkingen inzake het ontwerp bestemmingsplan Hotel Goudse Schouw N11 te Alphen aan den Rijn.	De gemeente dankt indiener voor de reactie.	De zienswijze geeft geen inhoudelijke aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Wel vraagt indiener of de huidige waterleiding van Oasen N.V. die het bedrijventerrein voorziet (leiding 110HPE) afdoende is om ook het hotel te voorzien. Geadviseerd wordt om hierover contact op te nemen met de coördinator hoofdleidingen van Oasen N.V.	Voor het hotel is berekend dat een watermeter van 25 m3/h afdoende is (op basis van 140 hotelkamers, algemene ruimten en een keuken). Of dit door de betreffende leiding past, is afhankelijk van de druk vanuit Oasen en de afstand tot aan het hotel. Hierover is contact gelegd met Oasen. Dit staat verder los van het bestemmingsplan, daar dit een aspect van uitvoering betreft.	De zienswijze geeft geen inhoudelijke aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	McDonald's Alphen aan den Rijn Drive B.V.		
a.	Indiener vreest dat met de komst van het hotel de zichtbaarheid van McDonald's ernstig in geding komt. De zichtbaarheid van het restaurant en bijbehorende reclamemast dragen volgens indiener voor een groot deel bij in exploitatie.	De gestelde zichtbaarheidsbeperkingen vanaf de N11 gelden ten aanzien van het verkeer op de N11 in de richting van Leiden naar Utrecht. <i>Primair – Visualisatie bestaande, fysieke zichtbaarheid</i> Verkeer vanaf de N11 uit deze richting ziet de reclame-uitingen van indiener (de 'M') pas nadat de keuze voor het nemen van de afrit (afrit 9) of het vervolgen van de reis op de N11 al is gemaakt, dus ná het passeren van de afrit. Het verkeer komt dan namelijk uit de bocht en verkrijgt dan pas zicht op de reclame-uitingen. Hierbij geldt nog dat eerst een bosschage, vóór de reclame-uiting, zichtbaar wordt. De reclamemast valt daarmee buiten de zichtlijn vanaf de N11 op een kritiek moment (ter hoogte van afrit 9). De aanwezigheid van een hotel in de nieuwe situatie doet hier niets aan af. Verwezen wordt naar figuur 1 en 2, in de bijlage (zie pagina 8 en 9 van deze nota van beantwoording zienswijzen).	De zienswijze geeft geen inhoudelijke aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		<i>Subsidiair – bestaande planologische beperkingen zichtbaarheid</i> Binnen de regels van de nu geldende beheersverordening 'De Schans en De Vork' zijn op het perceel voor beoogd hotel reeds bouwwerken met een hoogte van 25 meter toegestaan. De huidige reclamemast van indiener is 15 meter. De redentie van indiener volgend, zou de zichtbaarheid van de reclame-uitingen van indiener binnen de geldende mogelijkheden van de beheersverordening reeds in geding komen. Daarnaast wordt het perceel voor beoogd hotel afgescheiden van het perceel van indiener door een bosschage, waardoor de zichtbaarheid reeds beïnvloed wordt. De bosschage heeft op grond van de geldende beheersverordening Cultuurhistorie een cultuurhistorische bescherming. De bosschage kan enkel bij zwaarwegende belangen gekapt worden onder afgifte van een omgevingsvergunning en dient daarom in de afweging meegenomen te worden. De bestaande planologische beperkingen hebben daarmee reeds een (potentieel) effect op de zichtbaarheid. <i>Positieve effecten exploitatie</i> De komst van het hotel heeft echter ook juist een aantrekkend effect wat ook de exploitatie van indiener ten goede kan komen. <i>Conclusie</i> Voor zover al sprake zou zijn van een vermindering van de zichtbaarheid van het restaurant van indiener, is deze beperkt. De belangen van indiener afwegende tegen de belangen die zijn gediend met de ontwikkeling (hotel / Landmark, zie ook onderdeel b), leidt de zienswijze redelijkerwijs niet tot de conclusie dat van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden afgezien.	
b.	Indiener heeft in het verleden meerdere malen verzocht tot een hogere reclamemast. Volgens indiener is dit afgewezen vanwege	De eerdere zienswijzen van omwonenden tegen het bouwplan van indiener (ingediend op 14 november 2005) gingen inhoudelijk voornamelijk om de hoogte (25 meter hoog) en locatie van de reclamemast en ook zicht, natuur en veiligheid. In de hoorzitting over de zienswijzen (d.d. 8 maart 2006) werd onder meer door de	De zienswijze geeft geen inhoudelijke aanleiding tot

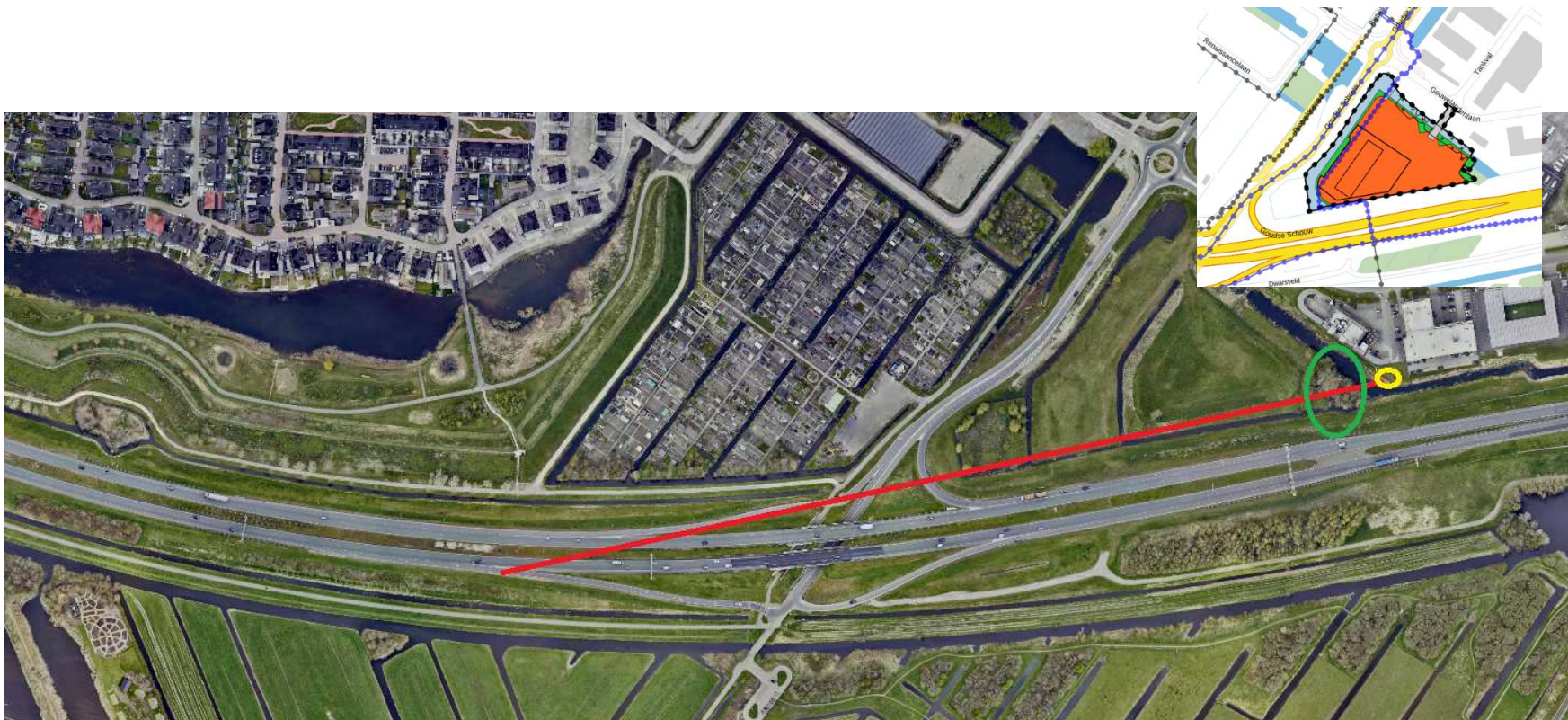
	onacceptabele horizonvervuiling (voor de woningen nabij Archeon), terwijl het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 35 meter hoog gebouw met lichtgevende reclame-uitingen daarop.	indieners van de zienswijzen ingebracht dat men zich ervan bewust was dat het bedrijventerrein nog in ontwikkeling was, dat meer bedrijven zich zullen vestigen met reclame-uitingen maar dat men verwachtte dat die niet zo storend zullen zijn als de “enorme M”. De vertegenwoordiger van McDonald’s gaf toen aan dat een reclamemast van 25 meter nodig was, gezien de locatie van de McDonald’s vestiging, omdat deze anders te laat zou worden opgemerkt door het verkeer vanaf de N11. Tijdens de hoorzitting is in reactie daarop de suggestie gedaan om de reclamemast op een andere locatie op het bedrijventerrein te plaatsen (betere zichtlocatie). De reclamemast van 25 meter hoog is vervolgens echter teruggebracht naar een reclamemast van 15 meter hoog, waarbij de locatie ook niet is aangepast naar een betere zichtlocatie. De aanpassing is mede gedaan naar aanleiding van een mastmeting vanuit McDonald’s waarbij met omwonenden en gemeente is vastgesteld dat het inderdaad mogelijk om binnen de in het bestemmingsplan geregelde hoogte (15 meter) te blijven. De zienswijzen zijn vervolgens ingetrokken. Bij de latere reclamevergunningen van indiener (2009) zijn deze eerdere uitgangspunten aangehouden. Dit bestemmingsplan voorziet in het planologisch toestaan van een hotel van 35 meter, 10 meter hoger dan in de bestaande planologische situatie is toegestaan (zie de reactie op onderdeel a, bestaande planologische beperkingen). De reclame-uitingen zijn in deze fase tot vaststelling van het bestemmingsplan nog niet aan de orde. <i>Conclusie</i> Het hotel en diens hoogte ervan, wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht, mede in relatie tot de belangen van omwonenden en wat eerder door hen is aangegeven.	aanpassing van het bestemmingsplan.
--	--	--	--

		De locatie aan de N11 bij de Goudse Schouw is door de gemeente altijd gezien als de entree poort van Alphen, waar een ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van een 'landmark' gewenst is. Met deze hotelontwikkeling is er nu sprake van de juiste versterking van de entreegedachte met een 'landmark' en daarnaast de herkenbaarheid van de ligging van Alphen aan den Rijn voor al het doorgaand verkeer op de N11. Ook versterkt een ontwikkeling op deze plek de ambities en kansen van Archeon. De gekozen bouwhoogte sluit hierbij aan.	
c.	Mocht toch overgegaan worden tot vaststellen van het bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn', dan verzoekt indiener tot compensatie van hun zichtbaarheid door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het verhogen van de huidige reclamemast naar minimaal de hoogte van het hotel (35 meter).	Gelet op de huidige slechte zichtbaarheid van de reclamemast, wilt de gemeente in overleg met indiener en eventuele andere partijen de mogelijkheden nagaan van alternatieve reclame-uitingen vóór afrit 9. Dit staat los van onderhavig bestemmingsplan.	De zienswijze geeft geen inhoudelijke aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage, behorende bij reactie gemeente op zienswijze 2



Figuur 1



Figuur 2 – rode zichtlijn naar gele reclamemast doorkruist nieuw hotel niet en wordt reeds beperkt door de aanwezige cultuurhistorische waardevolle bosschage.