

## Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

---

Jaargang : 2014  
Registratienummer : 2014/39416  
Datum : 14 oktober 2014

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Proeftuin van Holland

---

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2014/39413.

### Voorstel:

1. De indieners van de zienswijzen en bedenkingen zoals vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 tot en met 7 ontvankelijk te verklaren;
2. De beantwoording van de zienswijzen en bedenkingen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en bedenkingen (Bijlage II) vast te stellen;
3. De regels, de verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerpbestemmingsplan Proeftuin van Holland te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage III van dit besluit;
4. Het bestemmingsplan Proeftuin van Holland, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B130rijneveld153-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 3 aangegeven wijzigingen;
5. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
6. 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 zijn verzekerd;

### Kerngegevens

#### Publiekssamenvatting

De Proeftuin van Holland (ca. 9,6 ha.) ligt binnen de Greenport Boskoop aan het Rijnveld 153 in Boskoop. Projectontwikkelaar Proba BV uit Boskoop heeft dit voormalige proefstation voor de boomkwekerij aangekocht. Doelstelling van Proba BV is de locatie te hergebruiken als een informatief en educatief centrum voor de boomkwekerij, met tevens toeristische en recreatieve mogelijkheden voor de consument. Het initiatief kent een aantal pijlers te weten de sortimentstuin, onderzoek, educatie, zorgpaviljoens en units voor zakelijk verblijf. Omdat de door Proba BV voorgestelde functies niet passen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is een herziening hiervan noodzakelijk.

De raad van de voormalige gemeente Boskoop heeft in september 2010 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de gevraagde planwijziging. In de periode vanaf 2010

tot nu is de bestemmingsplanherziening verder voorbereid. Eind 2013 is de benodigde ontheffing van de Verordening Ruimte van de provincie ontvangen. Het ontwerpbestemmingsplan en de provinciale ontheffing hebben onlangs ter inzage gelegen. In totaal zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen. De voorgenomen ontwikkeling wijzigt echter niet.

## **Inleiding**

De Proeftuin van Holland (ca. 9,6 ha.) ligt aan het Rijnveld 153 in Boskoop. Projectontwikkelaar Proba BV uit Boskoop heeft dit voormalige proefstation voor de boomkwekerij aangekocht. Doelstelling van Proba BV is de locatie te hergebruiken als een informatief en educatief centrum voor de boomkwekerij, met tevens toeristische en recreatieve mogelijkheden voor de consument. Het initiatief kent een aantal pijlers te weten de sortimentstuin, onderzoek, educatie, zorgpaviljoens en units voor zakelijk verblijf. Omdat de door Proba BV voorgestelde functies niet passen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is een herziening hiervan noodzakelijk.

### **Besluitvorming voormalige gemeente Boskoop**

De raad van Gemeente Boskoop heeft hierover op 21 februari 2008 een principebesluit genomen, waarna het bijgestelde plan (zorgcomponent aan het plan toegevoegd en verlaging van de intensiteit van bezoekersgerelateerde activiteiten) in februari 2010 is behandeld. Op basis hiervan heeft de raad van Gemeente Boskoop in september 2010 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de gevraagde planwijziging. In de periode vanaf 2010 tot nu is de bestemmingsplanherziening verder voorbereid. Eind 2013 is de benodigde ontheffing van de Verordening Ruimte van de provincie ontvangen.

### **Ontwerpbestemmingsplan, zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in juni/juli 2014 ter inzage gelegen. Mede naar aanleiding van een ingebrachte zienswijze is geconstateerd dat de provinciale ontheffing niet ter inzage is gelegd. Aangezien dit op grond van jurisprudentie van de Raad van State een verplichting is, is besloten om het ontwerpbestemmingsplan samen met de ontheffing nog een keer ter inzage te leggen.

In totaal zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op onderwerpen als verkeerde locatie voor deze ontwikkeling, ontsluiting voor het terrein, (economische) uitvoerbaarheid, verkeersaantrekkende werking, het aantal zorgeenheden, het aantal eenheden voor zakelijke verblijf, mogelijke strijdig gebruik en onjuist besluitvorming van de provincie. In een nota zienswijzen komen al deze punten uitgebreid aan de orde en zijn deze voorzien van een reactie. Hierbij geldt dat de provincie ook een reactie heeft gegeven op de ingebrachte zienswijzen. Deze is verwerkt in de nota.

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen. Deze zijn eveneens verwoord in voornoemde nota. De voorgenomen ontwikkeling blijft hetzelfde.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Omdat de door Proba BV voorgestelde functies niet passen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is een herziening hiervan noodzakelijk.

### **Kader**

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Verstrekte provinciale ontheffing.

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. Het bestemmingsplan houdt rekening met beleidskaders op Europees-, Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. De voorbereidingen in het kader van het bestemmingsplan liggen bij het college.

### **Argumenten**

Doelstelling van Proba BV is de locatie te hergebruiken als een informatief en educatief centrum voor de boomkwekerij, met tevens toeristische en recreatieve mogelijkheden voor de consument. Het initiatief kent een aantal pijlers te weten de sortimentstuin, onderzoek, educatie, zorgpaviljoen en units voor zakelijk verblijf. De planuitwerking voorziet erin dat de 'Proeftuin van Holland' in vier deelgebieden is opgesplitst. In het voorste gedeelte zijn bedrijfsgebouwen en de sortimentstuin gelegen. Hierachter is een parkeerterrein voor bezoekers met twee dienstwoningen opgenomen. In het middengebied zijn de proefbedrijven gesitueerd. Het achterste gedeelte is bestemd voor zorg, recreëren en verblijven. De functies worden hieronder toegelicht.

#### ***Sortimentstuin***

De sortimentstuin van 2,5 ha. zal worden heringericht met inbegrip van het aanwezige educatie, ondergeschikte, lichte horeca en het parkeerterrein. De sortimentstuin wordt hierdoor verkleind met de oppervlakte van de bedrijfswoningen te weten maximaal 1.500 m<sup>2</sup>. De gehele tuin, met uitzondering van deze 1.500 m<sup>2</sup> komt onder beheer van de stichting sortimentstuin Harry van de Laar. De nieuwe inrichting en opplant zijn een goede afspiegeling van het hedendaagse assortiment met ruimte voor nieuwe variëteiten en toepassingsmogelijkheden. Het exploiteren van een botanische tuin met een dergelijke omvang en intensiteit kost geld. Vanwege het informatieve en educatieve karakter van de tuin is niet gekozen voor een bezoekersfee, maar zullen bijdragen van elders moeten komen. Er is om die reden gekozen voor een ontwikkeling van onderdelen die de informatieve en educatieve waarden van de sortimentstuin ondersteunen en in meer of mindere mate een financiële bijdrage leveren aan een gesloten exploitatie.

#### ***Accommodaties***

De accommodaties op de 'Proeftuin van Holland' bestaan uit een bestaand kantoorgebouw (2.000 m<sup>2</sup>); bestaande bedrijfsgebouwen (400 m<sup>2</sup> loodsen, 4.600 m<sup>2</sup> kas); 4 zorgpaviljoens (4 x 6 = 24 bewoners); nieuw te bouwen educatiecentrum, inclusief ondergeschikte

horecagelegenheid (500 m<sup>2</sup>); 11 kweekkasjes (704 m<sup>2</sup>) en 21 (drijvende) verblijfsunits. De gebouwen worden ten dienste van de volgende functies in gebruik genomen:

#### *Kantoorgebouw*

Het kantoorgebouw is verhuurd aan Garden Retail Services, de inkooporganisatie van een keten van 300 aangesloten tuincentra uit Nederland en België.

#### *Bedrijfsgebouwen*

De bedrijfsgebouwen worden gebruikt als locatie voor onderzoeksinstanties PPO en DLV, voor demonstraties van tuinbouwtechnieken aan het publiek, als verzamelingruimte (groothandel) voor trendy tuincentrumartikelen, voor activiteiten die aanvullend zijn voor de beleving van de locatie, te denken valt aan workshops, demonstraties en activiteiten die als ondersteuning van de sierteelt worden toegepast.

#### *Bedrijfswoningen*

Om alle activiteiten op de Proeftuin van Holland verantwoord te kunnen exploiteren is het noodzakelijk dat er ter plaatse permanent personeel aanwezig is voor toezicht en handhaving. Hiervoor is een bedrijfswoning noodzakelijk. Een tweede woning is nodig voor de zorgvoorzieningen op het park. De locatie hiervan is gekozen bij de ingang van de voor belanghebbenden via een slagboom bereikbare proefvelden, zorg- en recreatievoorzieningen achter de algemeen toegankelijke bedrijfsgebouwen, het educatiecentrum en de sortimentstuin.

#### *Zorgpaviljoens*

De zorgpaviljoens bieden onderdak aan maximaal 4 zorgclusters met elk 6 zorgbehoevenden in een begeleid-wonen omgeving. De zorgcliënten vinden werk in de tuin; in de horeca, in de recreatie en in de schoonmaak. Het zorgcomplex dient een 'groene' uitstraling te krijgen. Een duurzame bouwstijl en energiezuinige exploitatie zijn leidend.

#### *Educatiecentrum met horecagelegenheid*

Het educatiecentrum geldt als het bezoekerscentrum met lichte horecagelegenheid voor zowel zakelijk bezoek als consumentenbezoek. In en om het centrum worden de nieuwste variëteiten getoond in een verscheidenheid aan toepassingen.

#### *Kweekkasjes*

De kweekkasjes (greenhouses) dienen voor de kweek van planten, groenten en fruit ten behoeve van eigen gebruik en gelden als binnenwerkruimte voor de cliënten uit de zorg.

#### *Verblijfsunits*

Er zullen 21 (drijvende) bungalows/sfeerarken worden gerealiseerd ten behoeve van bedrijfsmatig verblijf. Deze 'tuinkamers' zijn jaarrond bedoeld voor zakelijke bezoekers van het tuinbouwbedrijfsleven in de regio.

Voor nadere argumentatie wordt verwezen naar de bijgevoegde toelichting (ruimtelijke onderbouwing) van het bestemmingsplan.

### **Participatie**

Tussen de initiatiefnemer, gemeente en provincie zijn diverse voorbereidende gesprekken gevoerd over het project. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een aantal malen omwonenden uitgenodigd en geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling, dit mede in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Financiële consequenties**

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten anterieure overeenkomst waarvan planschade onderdeel uitmaakt. Hiermee wordt het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de met initiatiefnemer gemaakte afspraken.

### **Locatiegegevens**

Kadastraal bekend als Gemeente Boskoop, sectie B, nummer 4523, 565, 566, 567 en 564, plaatselijk bekend als Rijneveld 153 te Boskoop.

### **Realisatie**

Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Indien mensen het niet eens zijn met het bestemmingsplan, kunnen ze beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij geldt dat alleen beroep kan worden ingediend door degene die ook een zienswijze heeft ingediend. Tegen de wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling kunnen ook andere belanghebbenden beroep indienen. In beginsel treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,



## Besluit

Jaargang : 2014  
Registratienummer : 2014/39416  
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Proeftuin van Holland

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2014/39413.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 oktober 2014,

### besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen en bedenkingen zoals vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 tot en met 7 ontvankelijk te verklaren;
- 2 De beantwoording van de zienswijzen en bedenkingen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en bedenkingen (Bijlage II) vast te stellen;
- 3 De regels, de verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerp-bestemmingsplan Proeftuin van Holland te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage III en bijlage IV van dit besluit;
- 4 Het bestemmingsplan Proeftuin van Holland, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B130rijneveld153-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 3 aangegeven wijzigingen;
- 5 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 6 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 zijn verzekerd;

### Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Proeftuin van Holland
- Verbeelding
- Bijlage I, indieners zienswijzen
- Bijlage II Nota zienswijzen
- Bijlage III wijzigingen bestemmingsplan
- Bijlage IV wijzigingen n.a.v. het rondetafelgesprek 13 november 2014

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 november 2014.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,  
de plv. griffier,

J.A.A. Augustinus

de voorzitter,

T.P.J. Bruinsma





| Nr. in Nota | Verseonnummer | Naam                                                                             | Ter attentie van   | Adres               | Postcode | Woonplaats | Conclusie zienswijze |
|-------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------|------------|----------------------|
| 1           | 2014/37096    | Liander                                                                          | Dhr. S. van Rijn   | Postbus 50          | 6920 AB  | Duiven     |                      |
| 2           | 2014/37653    | Van Diepen van der Kroef advocaten (namens S. Neuteboom)                         | Dhr. F. Thunissen  | Postbus 76729       | 1070 KA  | Amsterdam  |                      |
| 5           | 2014/35991    | Das Rechtsbijstand (namens dhr. J. van den Berkmortel en mevrouw C.H. Nijenhuis) | Dhr. M.J. Smaling  | Postbus 23000       | 1100 DM  | Amsterdam  |                      |
| 6           | 2014/37715    | B.D. Rijnbeek Boomkwekerijen b.v.                                                | B.D. Rijnbeek      | Halve Raak 49       | 2770 AA  | Boskoop    |                      |
| 7           | 2014/37652    | Arag Rechtsbijstand (namens dhr. en mevrouw Elswijk. Spoelwijkschedijk 8)        | Mevr. I.F.M. Kwint | Postbus 230         | 3830 AE  | Leusden    |                      |
| 3           | 2014/37741    | Mevrouw G. Niessing (namens diverse bewoners)                                    |                    | Wijkdijk 44         |          | Boskoop    |                      |
| 4           | 2014/37716    | Mevrouw L. Kindt                                                                 |                    | Spoelwijkschedijk 8 | 2771 NA  | Boskoop    |                      |

Behoort bij besluit van de raad der gemeente  
Alphen aan-den Rijn, van 27 november 2014, nr 2014/39416  
De griffier,

plv. J.A.A. Augustinus,





# **Nota van zienswijzen en bedenkingen**

**Samenvatting en beantwoording van:**

- de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Proeftuin van Holland,
- de ingediende bedenkingen op de provinciale ontheffing

**Bijlage II bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 27 november 2014,  
nr 2014/39413 (raadsbesluitnr 2014/39416)**

Samenvatting van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Proeftuin van Holland en de bedenkingen tegen de ontheffing van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland en de overwegingen en conclusies van de raad over de inhoud van deze zienswijzen en bedenkingen. In deze nota van zienswijzen en bedenkingen is een samenvatting van de ingekomen zienswijze/bedenking opgenomen. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen/bedenkingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in eerste instantie ter inzage gelegen van 5 juni tot en met 16 juli 2014. Daarna is geconstateerd dat de ontheffing van de Verordening Ruimte niet ter inzage is gelegd. Dit is reden geweest om het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de ontheffing, van 14 augustus tot en met 24 september 2014 nogmaals ter inzage te leggen. Waar de zienswijze/bedenking betrekking heeft op de provinciale ontheffing is deze voor een reactie voorgelegd aan de provincie. De reactie van de provincie is verwerkt in deze Nota.

**Nummer** 1  
**Reclamant:** Liander N.V.  
**Kenmerk:** 2014/37096  
**Conclusie:** **gegrond**

**Zienswijze:**

1. Liander is eigenaar van het gasdrukmeet- en regenstation gevestigd op gronden in het plangebied. Het gaat hier om een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit van toepassing. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van dit station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12, lid 6 van het Activiteitenbesluit die gelden voor een kaststation wordt verzocht het station binnen de bestemming 'Bedrijf' te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding. Hierdoor is de aanwezigheid voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten in acht worden genomen.

*Reactie*

Zienswijze wordt overgenomen. De verbeelding is aangepast.

2. Liander heeft via de publicatie in de Staatscourant kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt om Liander in een vroegtijdig stadium op de hoogte te brengen van nieuwe in voorbereiding zijnde planologische besluiten. Verzocht wordt dan ook om deze planologische besluiten in het kader van het vooroverleg toe te sturen.

### *Reactie*

De gemeente betreft reeds diverse instanties bij de voorbereiding van planologische besluiten. Liander N.V. zal hieraan worden toegevoegd.

**Nummer** 2

**Reclamant:** van Diepen van der Kroef advocaten, namens mevrouw S. Neuteboom,  
Spoelwijkerlaan 2 te Boskoop

**Kenmerk:** 2014/37653

**Conclusie:** **gegrond**

### **Zienswijze:**

1. Het ontwerp dat ter inzage is gelegd, is zo ruim en vaag geformuleerd dat de eigenaar/exploitant van het plangebied er straks alle kanten mee op kan. De gemeente geeft alle regie uit handen en omwonenden staan machteloos tegen de ongebreidelde ontwikkelingen die het plan mogelijk zou maken.

### *Reactie*

Dit betreft het standpunt van reclamant. De gemeente deelt deze niet. In het bestemmingsplan zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maken. Indien blijkt dat hiermee in strijd wordt gehandeld, wordt daartegen handhavend opgetreden.

2. Volgens vaste jurisprudentie dient de gemeente bij het ontwerp een eventuele ontheffing GS eveneens ter visie te leggen. Dit is niet gebeurd. De toelichting vermeldt slechts dat de ontheffing is aangevraagd. Ook die aanvraag is niet ter visie gelegd.

### *Reactie*

Het hier gestelde is juist. Dit is reden geweest om het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de provinciale ontheffing nog een keer ter inzage te leggen.

3. Op een andere wijze is een kopie bemachtigd van de ontheffing d.d. 17 december 2013. Deze is om meerdere redenen gebrekkig.
  - a. Er is geen goede reden om de voorziene grootschalige toename van bebouwing (zoals verblijfseenheden, zorgseenheden, educatiecentrum, bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen) in het buitengebied, buiten de bebouwingscontour, toe te staan. Dit alles met ruime afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

### *Reactie*

De provincie heeft geoordeeld dat er voldoende sprake is van bijzondere omstandigheden voor de verlening van de ontheffing. Deze heeft de provincie ook genoemd in de ontheffing.

- b. GS stellen in de ontheffing: *“De ontwikkeling vindt voornamelijk plaats binnen de aan te leggen waterpartijen zodat de bebouwing lager komt te liggen dan het maaiveld en daarmee niet heel erg zal uitsteken boven de randen van de droogmakerij”*. Hier wordt waarschijnlijk bedoeld op de sfeerarken die in het water komen te liggen. Het bestemmingsplan kent geen sfeerarken doch uitsluitend al dan niet drijvende verblijfseenheden. Deze hebben een oppervlakte van 75m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 8 meter en kunnen ter keuze op land of water worden geplaatst. Het zijn hotel/verblijfswoningen. Ook voor het overige gaat het om forse bouwhoogten. Het door GS gestelde (citaat) is dus onjuist. Onduidelijk is overigens waarop de stelling van GS berust dat de zuidelijke 5,5ha niet meer voor teeltdoeleinden geschikt zou zijn of kan worden gebruikt.

#### *Reactie*

Met de sfeerarken wordt bedoeld op eenheden voor zakelijk verblijf en zorgwoningen, die inderdaad op het land of in het water kunnen worden geplaatst. Dat het door de provincie gestelde onjuist is, betreft het niet onderbouwde standpunt van reclamant. De opgenomen maatvoering betreft een goot- en nokhoogte van 5 en 8 meter. Deze maatvoering is, mede gezien de aanwezige bedrijfsbebouwing en afstand tot omliggende bebouwing van derde, vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend. Daarbij geldt nog dat binnen het geldende bestemmingsplan ter plaatse kassenbouw mogelijk is van vergelijkbare hoogte.

- c. In de voorwaarde is opgenomen dat de ontwikkeling moet worden ingepast conform de uitgangspunten in de schets van juni 2012. Hierbij wordt verwezen naar kaartbeelden. Welke schets en kaartbeelden dat zijn, is niet duidelijk, deze zitten niet bij de ontheffing. Als het gaat om de schets, zoals bijgevoegd bij de zienswijze is aan de voorwaarde van GS niet voldaan: het bestemmingsplan biedt alle vrijheid om hoteleenheden en zorgpaviljoens volledig anders en elders te bouwen dan die op de summiere schets zijn aangegeven. Het bestemmingsplan geeft zelfs de mogelijkheid de 12 hoteleenheden op de bestemming ‘bedrijf’ te realiseren. Realisatie volgens die schets is volgens het bestemmingsplan niet mogelijk omdat de bestemmingen water in het bestemmingsplan beperkt is en het grootschalige afgraven van bestemming agrarisch/sierteelt niet in het bestemmingsplan past.

#### *Reactie*

Deze zienswijze is voorgelegd aan de provincie. Deze heeft aangegeven dat de schets het uitgangspunt blijft qua vormgeving e.d. De provincie wil niet dat de zorgwoningen over het hele perceel komen. Door een bouwvlak op te nemen met de bestemming ‘Maatschappelijk-zorgwoning’ is dit ook niet mogelijk. De regeling zoals

opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is aangepast. Bij recht kunnen eenheden binnen de bestemming Agrarisch–sierteelt worden opgericht. Indien meer dan twaalf eenheden worden opgericht, kunnen deze worden gesitueerd binnen de bestemming Agrarisch–Sierteelt of eventueel met een wijzigingsprocedure binnen de Bedrijf–bestemming. Hierbij geldt een maximum van drie. Hiermee wordt aangesloten bij de visie welke als vertrekpunt heeft gediend voor de afgegeven ontheffing.

- d. In de tweede voorwaarde wordt verwezen naar een overeenkomst tussen Proba en de gemeente. Noch de brief van 20 september 2013 noch de privaatrechtelijke overeenkomst met Proba is ter visie gelegd. Hierdoor kan dit niet worden beoordeeld door belanghebbende. Daarnaast mag de provincie een ‘privaatrechtelijke’ voorwaarde als deze niet stellen. Belanghebbenden kennen de overeenkomst niet en kunnen geen commentaar leveren, erger nog is dat zij geen partij daarbij zijn en daar geen rechten aan kunnen ontleen of rechtsmiddelen tegen kunnen aanwenden. Gemeente en eigenaar kunnen buiten de belanghebbende om die overeenkomst wijzigen of beëindigen. Bovendien is een rechtsopvolger van de huidige eigenaar aan zo’n overeenkomst niet gebonden.

#### *Reactie*

In eerste instantie geldt dat de provincie op grond van artikel 21, lid 1 van de inmiddels vervallen Verordening Ruimte (vastgesteld in 2013) bevoegd is aan een ontheffing voorschriften te verbinden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst wordt hierbij niet uitgesloten. Daarbij geldt dat een zakelijk opgave van deze overeenkomst reeds bekend is gemaakt en tijdens de eerste ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Hiermee heeft de gemeente voldaan aan de wettelijke verplichting. Verder geldt dat in de overeenkomst is vastgelegd dat initiatiefnemer het niet is toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Hiermee bepaalt de gemeente ter aller tijde dus of een rechtsopvolger is gebonden aan de overeenkomst.

- e. GS had geen gebruik kunnen maken van haar bevoegdheid tot ontheffingverlening ex artikel 21, lid 1 Verordening Ruimte nu dat enkel mogelijk is voor bijzondere situaties die niet waren voorzien bij het opstellen van de verordening. Nu er in ieder geval in februari 2010 over de Proeftuin is gesproken, had de provincie bij het vaststellen van de verordening hiermee rekening kunnen houden.

### *Reactie*

De voorgenomen ontwikkeling en de daarbij behorende uitgangspunten zijn uitgebreid besproken met provincie. De realisatie was echter nog niet voldoende zeker nu het plan nog moet worden vastgesteld door de raad. De provincie heeft aangegeven dat het dan nog te prematuur is om de voorgenomen ontwikkeling al op te nemen in het nieuwe provinciaal beleid van de provincie.

- f. Het rapport van Arcadis is enkel opgesteld om de noodzaak/behoefte van de bungalows/sfeerarken te onderbouwen. Er is geen onderzoek gedaan naar de behoefte van de zorgseenheden. Deze zijn enkel in het rapport betrokken voor wat betreft de inkomsten van de exploitatie. De uitvoerbaarheid is derhalve onduidelijk en onvoldoende onderbouwd.

### *Reactie*

In het oorspronkelijke plan is onderzoek gedaan naar de behoefte voor zorgseenheden. De aanvullende rapportage, welke is opgesteld door Arcadis, ziet enkel op de bungalows/sfeerarken. De onderbouwing voor het zorgcluster is aanvullend opgenomen in het definitieve bestemmingsplan. Aanvullend dient opgemerkt te worden dat lopende de planontwikkeling meerdere zorgpartijen hun interesse hebben kenbaar gemaakt. Initiatiefnemer heeft aangegeven met diverse instanties in overleg te zijn. Ze hebben aangegeven dat deze vorm van zorg in een behoefte voorziet. De zorginstanties willen daarover verder in overleg zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

- g. Uit de eerste alinea van het rapport blijkt dat dezelfde gegevens en cijfers zijn gebruikt, als zijn gebruikt in een rapport van vijf jaar geleden. Met een verschil in tijd van vijf jaar kunnen nooit dezelfde bedragen gelden en hadden deze bedragen voor een zorgvuldig onderzoek nooit mogen worden gekopieerd. De resultaten zijn volstrekt onbetrouwbaar.

### *Reactie*

Dit betreft het niet onderbouwde standpunt van reclamant. Niet gebleken dan wel aangetoond is dat de betreffende cijfers niet meer kunnen worden gebruikt. Het proces van vooroverleg, ontheffing, ontwerpbestemmingsplan en vaststelling heeft enige tijd geduurd. Zowel de voormalige gemeente Boskoop, de provincie als de huidige gemeente Alphen aan den Rijn concluderen dat sprake is van een uitvoerbaar plan. Daarbij geldt dat als de initiatiefnemer, door bijvoorbeeld tijdsverloop, van



oordeel is dat het plan niet meer uitvoerbaar is deze hierin ook niet meer zal investeren. Ons is niet gebleken dat hiervan sprake is.

- h. De enkele toevoeging aan het rapport uit 2013 (in vergelijking met 2009) is een enquête die is uitgevoerd onder bedrijven naar de belangstelling van de zakelijke markt voor de bungalows. De resultaten hiervan zijn echter niet bij de publicatie gevoegd, waardoor niet te controleren is wie de respondenten zijn. Interessant is om te weten wie de respondenten zijn die 'anders' hebben geantwoord op de vraag aan hoeveel overnachtingen behoefte is. Het geschetste aantal doet het vermoeden bevestigen dat er voor (grote hoeveelheden) arbeidsmigranten van de sfeerarken gebruik gaat worden gemaakt. Dit is wat de buurtbewoners vrezen en waarover het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rechtszekerheid geeft.

#### *Reactie*

In de memo van Arcadis is aangegeven dat een steekproef is gehouden onder tuinhouders/handelaren in de omgeving van Boskoop. Voor de conclusie en besluitvorming is niet relevant wie de respondenten zijn. De uitkomst is voor initiatiefnemer voldoende om te oordelen dat het plan uitvoerbaar is.

Zoals door reclamant zelf al aangegeven, is de mogelijke huisvesting van arbeidsmigranten een vermoeden van zijn kant. Desondanks is in de planregels specifiek opgenomen dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

- i. Meerdere aannames in het rapport zijn onjuist, onnavolgbaar of niet te controleren. Hierbij gaat het om het bezettingspercentage van 77%, waarvan onduidelijk is waarop dit is gebaseerd en een enquête waarvan niet duidelijk is welke bedrijven deze hebben ingevuld en waaruit blijkt dat twee bedrijven voor het grootste deel 'verantwoordelijk' zijn voor het geprognostiseerde aantal overnachtingen. Deze basis is zeer onzeker en hiervan kan dan ook niet worden uitgegaan in de berekeningen voor de haalbaarheid van het project. Daarnaast wordt op basis van de enquête geconcludeerd dat 36 bedrijven 50% van de capaciteit vullen. De conclusie die hieruit wordt getrokken dat omdat er 700 bedrijven in de Boskoopse boomkwekerij aanwezig zijn het waarschijnlijk is dat het benodigde aantal overnachtingen kan worden afgezet binnen de zakelijke markt, betreft een aanname c.q. een conclusie die nergens op is gebaseerd.

#### *Reactie*

Het genoemde percentage bezetting is door initiatiefnemer in overleg met de deskundigen (Arcadis) vastgesteld als haalbaar percentage. Zij baseren dit op

ervaringen elders. Hetgeen reclamant in deze aanvoert, zijn niet onderbouwde aannames en conclusies van zijn kant.

- j. Het rapport is opgesteld met het doel te onderbouwen dat de sfeerarken noodzakelijk zijn voor een positieve business case. De conclusie van het rapport dat de sfeerarken noodzakelijk zijn voor een sluitende business case en benodigde spreiding van risico's is gebaseerd op onjuiste feiten en uitgangspunten. De sortimentstuin wordt in het rapport genoemd als kostenpost. Deze is echter in erfpacht uitgegeven en moet derhalve zelf een kostendeekkende exploitatie voeren. Juist een financieel positief element (verhuur van kantoorgebouw) is uit de activiteiten van Proba B.V. gehaald (en ondergebracht in privé) en kon zodoende uit de exploitatieoverzicht worden gelaten. Geconcludeerd moet aldus worden dat gesuggereerd wordt alsof de projectontwikkelingsactiviteiten van Proba zijn vereist voor het behoud van de assortimentstuin, maar deze conclusie is gebaseerd op onjuiste feiten uitgangspunten.

#### *Reactie*

Het gestelde betreft een suggestie van de zijde van reclamant. Van belang is dat het hier om een particulier initiatief gaat, waarbij de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. Aan de hand van de onderzoeken is de gemeente van oordeel dat het plan uitvoerbaar is. Hoe de exploitatie bedrijfsmatig is opgezet, achten wij voor de besluitvorming niet relevant. Daarbij geldt dat vanuit de initiatiefnemer is aangegeven dat de stelling dat erfpacht betekent dat er geen kosten meer zijn omdat de sortimentstuin zichzelf moet bekostigen niet juist is. Dat de sortimentstuin een kostenpost is, is evident. Grond om niet in erfpacht geven betekent volgens initiatiefnemer niet dat hier geen kosten aan verbonden zijn. De grond is immers door Proba gekocht en de rente en aflossing hiervan zullen door het project gedragen moeten worden. De conclusie van reclamant dat de ontwikkelingen van de proeftuin niet nodig is voor het behoud van de sortimentstuin omdat dit is gebaseerd op onjuiste feiten en uitgangspunten is niet onderbouwd. Welke de onjuiste feiten en uitgangspunten zijn worden niet vermeldt. Daarbij geldt dat dit losstaat van de ruimtelijke inpassing van het bestemmingsplan.

4. Het gaat om een omvangrijke nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is geen gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, lid 2 en volgende van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is niet onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Indien hiervan sprake zou zijn, had moeten worden onderzocht of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte had kunnen worden voorzien. Dit onderzoek heeft niet plaatsgevonden. Als dit niet mogelijk was

geweest, had moeten worden onderzocht of daarin kon worden voorzien op andere locaties als aangegeven in artikel 3.1.6, lid 2 onder c van het Bro. Dit alles heeft de gemeente nagelaten.

#### *Reactie*

Het gaat hier niet om een omvangrijke stedelijke ontwikkeling maar om de herontwikkeling van een bestaande locatie waar reeds bebouwing is toegestaan en aanwezig is. Uit de enquête die binnen de regio is uitgevoerd, is gebleken dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. Wat betreft de zorgfunctie geldt dat deze in een regionale functie voorziet. Momenteel zijn mensen vanuit Rotterdam werkzaam. Daarnaast heeft exploitant contact met diverse regionale zorgpartijen voor een verdere invulling van de functies. Zodra het plan echter nog niet definitief is, is het lastig al concrete afspraken hierover op papier vast te leggen. De combinatie van functies maakt dat het niet mogelijk is om deze ontwikkeling binnen stedelijk gebied te realiseren. De kracht van de ontwikkeling is gelegen in de locatie, het gebruik als assortimentstuin, proeflocatie voor de sierteelt, zakelijk verblijf t.b.v. de sierteelt en zorg waarbij de dagbesteding op locatie ingevuld kan worden. Hierbij kan een vergelijk getrokken worden met zorgboerderijen.

5. Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid wordt in de toelichting uitsluitend aangegeven dat een exploitatieovereenkomst is of wordt gesloten met de initiatiefnemer.
  - a. Er is kennelijk niet gekeken naar de vraag of de zorgseenheden en de bijbehorende dienstwoning economisch uitvoerbaar zijn: is er een solide exploitant met een solide plan/mogelijkheid. Die vraag klemmt te meer nu in de regio allerlei zorginstellingen worden gesloten en afgebouwd.

#### *Reactie*

Door de initiatiefnemer is aan de hand van onderzoeken voldoende inzichtelijk gemaakt dat binnen de planperiode van 10 jaar uitvoering gegeven kan worden aan het bestemmingsplan. Voor de gemeente bestaat er geen aanleiding te twijfelen aan deze aanname. Zie ook reactie hiervoor bij punt 4.

- b. Hetzelfde geldt voor verblijfseenheden waar uitsluitend zou mogen worden overnacht door klanten van sierteeltbedrijven c.q. handelsondernemingen uit de sierteeltsector. Ook hier is de vraag of sprake is van een serieuze markt/behoefte en het plan economisch uitvoerbaar is. Er wordt enkel verwezen naar een Business case de Proeftuin van Holland opgesteld door Arcadis. Dit stuk is niet ter inzage gelegd en kan derhalve niet als onderbouwing van de uitvoerbaarheid dienen. Daarbij is nog de vraag in hoeverre de Business case de uitvoerbaarheid van de plannen voldoende kan

onderbouwen. De Business case ziet in ieder geval niet op de uitvoerbaarheid van de zorgseenheden, het ziet enkel op de bungalows voor de zakelijke markt.

#### *Reactie*

Bij de tweede ter inzage legging is de Business case alsnog ter inzage gelegd. Uit deze Business case blijkt dat er voldoende marktpotentie is om de sfeerarken te verhuren. Er bestaat geen aanleiding om aan deze marktscan te twijfelen. Daarnaast verkend initiatiefnemer de mogelijkheid om individuele arken voor een langere tijd te verhuren aan bedrijven welke hun klanten/bezoekers daar kunnen huisvesten bij een bedrijfsbezoek. De direct omliggende gronden kunnen daarbij worden ingericht met het te verkopen assortiment.

6. Het genoemde onder punt 4 en 5 is om navolgende redenen des te ernstiger.
  - a. Met reden moet worden gevreesd dat de hotelverblijfseenheden (met ieder een oppervlakte van 75m<sup>2</sup> op de begane grond plus een kapverdieping) gebruikt gaan worden als recreatiewoningen, dan wel om werknemers te huisvesten. Het is ondoenlijk en niet handhaafbaar om een hotelfunctie toe te staan waarbij alleen gasten worden getolereerd die met een bepaald doel komen. De vraag daarbij is of deze eis in het bestemmingsplan thuishoort en of sprake is van ruimtelijke relevantie. Verwacht wordt dat op grote schaal verblijfsrecreatie gaat plaatsvinden. De andere ingrediënten daarvoor (horeca, ontvangstruimte, bedrijfsmatige recreatie, verkoop van streekeigen producten) worden al als mogelijkheden genoemd in artikel 3 van de voorschriften. Deze bestemmingen horen ook niet thuis in dit kwetsbare buitengebied.

#### *Reactie*

Wat betreft de oppervlakte geldt dat deze is afgestemd op de aanwezigheid van meerdere personen in één verblijfseenheid. Volgens de initiatiefnemer leert namelijk de ervaring dat handelaren met meerdere tegelijk komen, zeker bij beurzen in Boskoop en omgeving. De verblijfseenheid wordt dan ook als kantoor gebruikt. Hierbij geldt dat het mogelijk is dat sierteeltbedrijven en/of handelaren ook zelf een verblijfseenheid kunnen huren voor hun klanten.

De vrees dat het recreatiewoningen worden en/of eenheden voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten wordt dan ook niet gedeeld. Genoemde voorzieningen staan ten behoeve van het zakelijk verblijf en de zorgfunctie. Ten aanzien van de handhaafbaarheid hiervan is privaatrechtelijk vastgelegd dat initiatiefnemer een bezoekersregister moet bijhouden waarin o.a. het te bezoeken bedrijf of relatie wordt vastgelegd. De voorwaarden dat het moet gaan om bedrijfsmatig verblijf is naar het

oordeel van de gemeente ruimtelijk relevant en ook een vereiste vanuit de provincie Zuid-Holland en zo opgenomen in de afgeven ontheffing. Het gaat immers om een functie die in relatie staat tot het sierteeltgebied. De andere functies die op dit punt in de zienswijze worden genoemd, zijn nevenfuncties en/of moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. Dat deze functies hier niet thuishoren, betreft het, niet nader onderbouwde standpunt van reclamant.

- b. Het begrip ‘zorgeenheid’ uit artikel 5 van het bestemmingsplan is niet nader gedefinieerd. Uit de toelichting valt op te maken dat een zorgeenheid bedoeld zou zijn voor één persoon. Dit volgt echter niet uit de planregels zelf en is dus niet handhaafbaar. Een zorgpaviljoen met meerdere bewoners per zorgeenheid, en aldus meer dan zes bewoners per zorgpaviljoen, is op grond van de bestemmingsplanregels nu mogelijk en toegestaan.

#### *Reactie*

Het begrip zorgeenheid is toegevoegd. Hieruit blijkt dat aan maximaal 24 hulpbehoevende huisvesting wordt geboden.

- c. Bij dit alles wordt erop gewezen dat reeds thans regelmatig de gebruiksregels van het bestemmingsplan door de eigenaar/exploitant worden overtreden. Verzoeken tot handhaving hebben nimmer tot actie van de gemeente geleid.

#### *Reactie*

In het verleden zijn meerdere verzoeken tot handhaving geweest. Door de toenmalige gemeente Boskoop is hierop adequaat gereageerd. De stelling dat ook thans regelmatig overtredingen plaatsvinden, wordt niet gedeeld.

- 7. Het bestemmingsplan voorziet niet in ontsluiting van het gebied. Voldoening aan de opmerking van de brandweer dat er twee, doch bij voorkeur drie, toegangswegen moeten zijn, is in het ontwerp niet veilig gesteld.

#### *Reactie*

Het terrein heeft twee hoofdontsluitingen via het Rijnveld.

- 8. Het bestemmingsplan bevat een ongekend aantal mogelijkheden tot afwijking en wijziging van de toch al ruime en vage bestemmingen. Deze regels geven niet of nauwelijks een grens waarbinnen mag worden afgeweken, welke afwijkingen vaak zeer ingrijpend zijn. Een voorbeeld is artikel 10.2. B&W kunnen bij omgevingsvergunning de bouw van 21 hotelwoningen toestaan in plaats van het in het bestemmingsplan

vastgestelde maximum van 12. Volgens het plan, zie 10.2a, zouden met name economische belangen van de exploitant in aanmerking moeten worden genomen. Een dergelijke ingrijpende wijziging dient via een planherziening of desnoods via een wijzigingsbevoegdheid te geschieden. Zoals het plan nu luid, worden de raad en belanghebbenden buiten spel gezet.

#### *Reactie*

Het is juist dat het bestemmingsplan diverse afwijking- en wijzigingsbevoegdheden bevat. Aan deze bevoegdheden zijn voorwaarden verbonden. Dat geldt ook voor de bevoegdheid om het aantal verblijfseenheden, ten behoeve van bedrijfsmatig verblijf uit te breiden van 12 naar 21. Artikel 10.2 bevat als voorwaarde dat de economische noodzaak is aangetoond, de situering in overeenstemming is met het oorspronkelijke plan, de interesse is aangetoond en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Daarbij geldt dat het niet zo is dat de raad en/of belanghebbenden buitenspel worden gezet. Met vaststelling van het bestemmingsplan stemt de raad immers ook in met de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast geldt dat tegen een eventueel te verlenen omgevingsvergunning belanghebbenden bezwaar kunnen maken.

9. Voor het bestemmingsplan is geen onderzoek gedaan naar de toename van het verkeer ten gevolge van de ontwikkeling. Dit zal flink toenemen door de vele bezoekers: toeristen, zakenlui, werknemers en andere bezoekers. Hiernaar heeft de gemeente geen onderzoek gedaan.

#### *Reactie*

In het akoestisch onderzoek en het onderzoek luchtkwaliteit dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd, is aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling naar verwachting leidt tot 200 extra verkeersbewegingen (mvt/etm). Het Rijnveld is een 50 km weg binnen de bebouwde kom. De Spoelwijkerlaan is een 60 km weg buiten de bebouwde kom. Beide wegen hebben een redelijk lage intensiteit. Gelet op de inrichting van de weg, de aanwezige breedte (5 respectievelijk 3,5 meter) en het ontbreken van fiets- en voetpaden is een grote toename in ieder geval ongewenst. Een beperkte toename door de functiewijziging van het voorgenomen initiatief van 200 mvt/etm wordt door onze verkeerskundige als toelaatbare gezien. Abusievelijk was dit niet opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Dit is als nog gebeurd.

**Nummer** 3  
**Reclamant:** DAS Rechtsbijstand, namens de heer Van den Berkmortel en mevrouw Nijenhuis, Spoelwijkerlaan 1 Boskoop  
**Kenmerk:** 2014/35991  
**Conclusie:** **gegrond**

**Zienswijze:**

1. De provincie heeft geen gebruik kunnen maken van haar bevoegdheid tot ontheffingverlening ex artikel 21, lid 1. Het is namelijk niet zo dat de provincie bij het vaststellen van de Verordening Ruimte geen rekening heeft kunnen houden met de thans van gemeentezijde gestelde bijzondere omstandigheden. De provincie was en is namelijk bekend met de Greenport Boskoop. Bovendien heeft de gemeente de gestelde bijzondere omstandigheden niet nader onderbouwd, hetgeen hierna zal blijken uit de behandeling van de te onderscheiden (deel)aspecten.

*Reactie*

Zie reactie zienswijze 2 onder punt 3, onder e.

2. Onderhavig plan kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Aan de hand van concrete gegevens moet inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre wordt voorzien in leniging van een actuele regionale behoefte. Verwijzing naar gemeentelijk en regionaal beleid is onvoldoende. Vanwege het niet in acht nemen van artikel 3.1.6, lid 2 van het Bor kan niet worden gezegd dat onderhavig plan een bijzonder geval betreft waarvoor de provincie een ontheffing van haar eigen Verordening Ruimte zou mogen verlenen.

*Reactie*

Zie reactie zienswijze 2, onder punt 3, sub e en zienswijze 2, onder punt 4.

3. Niet onderzocht is of met betrekking tot de binnen artikel 3 Agrarisch-Siereteelt toegestane 'drijvende verblijven voor bedrijfsmatig verblijf van personen, die elders hun hoofdverblijf hebben', sprake is van een actuele regionale behoefte. Vraagtekens worden gezet bij de nut en noodzaak van deze specifieke vorm van huisvesting. Handelaren opteren voor wat betreft een overnachtingslocatie voor de grotere steden rondom Boskoop, zoals Alphen aan den Rijn waar meer voorzieningen zijn.

*Reactie*

Zie diverse reacties bij zienswijze 2. Uit onderzoek is gebleken dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte.

4. Onder het mom van een twaalftal (drijvende) verblijven wordt in feite een recreatiepark toegestaan met alle handhavingsproblemen van dien. Afgevraagd wordt hoe de gemeente garandeert dat de verblijfseenheden worden bewoond door handelaren en niet voor het langdurig huisvesten van (buitenlandse) werknemers.

#### *Reactie*

Op voorhand bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat de verblijven in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt. Indien wordt geconstateerd dat dit wel het geval is, wordt daartegen handhavend opgetreden.

5. Niet valt in te zien dat een handelaar zou moeten kunnen beschikken over een overnachtingsaccommodatie van maar liefst 75m<sup>2</sup> met een maximale goot- en bouwhoogte van 5 en 8 meter.

#### *Reactie*

Dit betreft het niet nader onderbouwde standpunt van reclamant. Verder wordt hier verwezen naar de reactie bij zienswijze 2 onder punt 6a.

6. Aangaande deze bestemming wordt bezwaar gemaakt voor zover het betreft de ondergeschikte nevenfuncties die hierbinnen zijn toegestaan. De gemeente heeft in dit kader niet de actuele regionale behoefte onderzocht. Daarnaast bevatten de planvoorschriften ter zake geen nadere beperkende voorwaarden en zijn de effecten op de omgeving ook niet inzichtelijk gemaakt. Niet onderzocht is wat de toename aan verkeersbewegingen is ten gevolge van de toegestane nevenfuncties.

#### *Reactie*

Zoals gezegd, gaat het hier om nevenfuncties, die ten dienste staan van de hoofdfunctie. In zoverre valt dit binnen het verkeersonderzoek. Daarbij geldt dat de bestemmingsplanregeling in hoofdzaak gelijk is aan hetgeen nu planologisch is toegestaan en ziet in die zin niet in een toevoeging van functies.

7. Geen maatvoering is gekoppeld aan de inpandige opslag en stalling van agrarische producten, die niet afkomstig zijn van het eigen bedrijf.

#### *Reactie*

Indien stalling en opslag van goederen onderdeel uitmaken van een bedrijfsmatige activiteit behorende in de categorieën 1 en 2 is dit een normaal onderdeel van de bedrijfsvoering. Niet ingezien wordt welke ruimtelijke argumenten aanwezig zijn hiervoor een specifieke regeling op te nemen.

8. Dit geldt eveneens voor de bedrijfsmatige recreatieve activiteiten. Deze nevenfunctie is veel te onbepaald en daarmee rechts onzeker. Als voorbeeld wordt kanoverhuur genoemd doch andere activiteiten die hinderlijk zijn, zoals paintball, zijn ook mogelijk. Gelet hierop dient de nevenfunctie bedrijfsmatige recreatieve activiteiten te worden geschrapt. Ten aanzien van de nevenfunctie onder 3.1 f en g wordt opgemerkt dat geen openings- en sluitingstijden zijn opgenomen.

#### *Reactie*

Om voldoende inzichtelijk te maken wat onder bedrijfsmatige nevenactiviteiten wordt verstaan, wordt in artikel 1 aanvullend een begripsbepaling opgenomen. In essentie



betreft het recreatieve activiteiten die passend zijn in en een directe relatie hebben met het omliggende sierteelt- en veenweidegebied. Paintball valt hier zeker niet onder.

9. Niet duidelijk is waarom onder 3.1i ook melding wordt gemaakt van (ontsluitings)wegen. Het terrein kan niet worden ontsloten via de Spoelwijkschedijk. Deze dijk is namelijk zeer smal en slechts voor het eerste deel verhard met asfalt. Dit betekent dat elke bezoeker van het plangebied gebruik zal moeten maken van de bestaande (nieuwe) inrit aan de Spoelwijkerlaan/overgang Rijnveld (die dicht bij de woning van cliënt ligt en waarop vanuit de woonkamer ook rechtstreeks zicht bestaat.)

#### *Reactie*

Met het opnemen van deze functie is geregeld dat (ontsluitings)wegen zijn toegestaan. Het uitgangspunt is dat het terrein wordt ontsloten via de twee hoofdontsluitingen aan het Rijnveld. Indien de ontsluiting plaatsvindt over een ander terrein is ook sprake van een ontsluitingsweg.

10. Op voorhand staat allerm minst vast dat kan worden voldaan aan de eis van Brandweer Hollands Midden, zoals omschreven op bladzijde 82 van de toelichting, dat het plangebied bereikbaar moet zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen. Een ontsluiting via de Spoelwijkschedijk is in ieder geval apert onmogelijk. De verbeelding geeft ook niet aan waar precies de twee ontsluitingsplekken zijn beoogd.

#### *Reactie*

Zie reactie zienswijze 2, onder punt 7.

11. Bezwaar wordt gemaakt tegen het planvoorschrift 3.2, onder d, op grond waarvan per bedrijf één windturbine mag worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 15 meter. Het toestaan van het plaatsen van windturbines, zonder dat hieraan een samenhangend plan ten grondslag ligt, leidt tot horizonvervuiling. Niet is ook gebleken dat dit in overeenstemming is met het provinciale beleid ten aanzien van het plaatsen van windturbines.

#### *Reactie*

Dit voorschrift komt overeen met geldende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied (Boskoop). Binnen de bestemming Agrarisch was reeds een windturbine mogelijk. Daarmee kan een ieder worden geconfronteerd met de realisatie van een windturbine in de directe omgeving. De initiële aanvaarbaarheid is in dat kader op een groter schaalniveau beoordeeld. Er bestaat zodoende geen aanleiding om dit voorschrift voor deze specifieke locatie te schrappen.

12. Wat betreft het planvoorschrift 3.2, onder e is niet duidelijk waarom de zinsnede 'binnen het totale plangebied' hierin is opgenomen. Dit lijkt te suggereren dat de 12 drijvende verblijfseenheden binnen elke bestemming van het plan zouden kunnen worden gerealiseerd. Dit kan niet de bedoeling zijn.

### *Reactie*

De eenheden zijn mogelijk binnen de bestemmingen Agrarisch. Middels de bepaling is het totaal van 12 binnen beide bestemmingen afgeregeld, of wel, binnen het totale plangebied kunnen niet meer dan 12 verblijfseenheden worden gerealiseerd. Zoals aangegeven bij zienswijze 2 onder 3c is aangegeven dat de regeling op dit punt is herzien. Pas na het doorlopen van een aanvullende procedure zijn verblijfseenheden binnen de bestemming Bedrijf toegestaan. Hiermee is afgeregeld dat het bestemmingsplan en de locatie zich ontwikkeld conform de door de provincie afgegeven ontheffing.

13. Met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid (artikel 3.3) en wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.5) moet de situatie die kan ontstaan door toepassing van deze bevoegdheden in beginsel planologisch aanvaardbaar worden geacht. Dit moet reeds worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op de opgenomen voorwaarden in de artikel 3.3 en 3.5 wordt de planologische aanvaardbaarheid afhankelijk gemaakt van een nader afwegingsmoment dat is gelegen na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit kan rechtens niet worden aanvaard (zie ABRvS, d.d. 4 juni 2014, zaaknummer 201308719/1/R2, r.o. 21.4 en 21.5)

### *Reactie*

Deze regeling is gelijk aan hetgeen nu voor het plangebied, maar ook voor het gehele buitengebied van Boskoop, van toepassing is. De initiële aanvaardbaarheid is in dat kader op een groter schaalniveau beoordeeld. Dat de regeling zo in elkaar steekt dat de planologisch aanvaardbaarheid op een later moment wordt getoetst, wordt niet gedeeld.

14. Binnen de bestemming Bedrijf (artikel 4.1 onder a) zijn bedrijven vallende onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze toegekende functie is te onbepaald en daarmee rechts onzeker. Waar de gemeente onderhavig plan onder het mom van maatwerk aan de provincie ter goedkeuring heeft voorgelegd, had het des te meer voor de hand gelegen om concrete bedrijfsbestemmingen aan te geven. Ook hier geldt dat de actuele regionale behoefte niet is onderzocht.

### *Reactie*

De bedrijfscategorieën 1 en 2 zijn goed inpasbaar in de (woon)omgeving. Deze wijze van bestemmen is gebruikelijk maar is daarnaast ook gelijk aan de nu geldende regeling.

15. In artikel 4.1 onder b is bepaald dat uitsluitend horeca in lichte vorm, ondergeschikt aan de hoofdfunctie is toegestaan. Nagelaten is om hieraan een beperkte oppervlaktemaat te koppelen.

### *Reactie*

Het geldende bestemmingsplan voorziet reeds in een mogelijkheid om met een omgevingsvergunning ondergeschikte horeca toe te staan. Hieraan worden voorwaarden gesteld. In de bestaande situatie is ook reeds ondersteunde horeca aanwezig. De functie ondersteunende horeca heeft een beperkte invloed op de directe omgeving. In de

zienswijze is niet onderbouwd waarom een oppervlakte maat opgenomen zou moeten worden. Desondanks is voorschrift opgenomen dat horeca een percentage van 3% van het bestemmingsoppervlak mag beslaan.

16. Met betrekking tot de voorschriften 4.1 onder g en artikel 4.2 onder h gelden dezelfde bezwaren als hiervoor naar voren gebracht bij de bestemming 'Agrarisch-Siersteelt'.

*Reactie*

Verwezen wordt naar de hierop eerder gegeven reactie.

17. De in artikel 4.5 opgenomen afwijkingsbevoegdheid (afwijken van de gebruiksregels) is onacceptabel. Waar wordt beoogd met onderhavig plan voor een maatwerkoplossing te kiezen, kan het niet zo zijn dat de gemeente zich de mogelijkheid wenst voor te behouden om tevens bedrijven van een hogere categorie toe te staan. De slotzin in voorschrift 4.5 dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan, biedt in dit verband ook geen enkele bescherming.

*Reactie*

Ook hiervoor geldt dat aangesloten is bij het nu geldende planologische regime. Anderzijds moet opgemerkt worden dat het opnemen van een dergelijke regeling gangbaar is bij bedrijfsbestemmingen.

18. In het kader van artikel 5 rijst allereerst de vraag ten dienste van welk type zorg de (maximaal) vier zorgpaviljoens worden gerealiseerd. Gaat het daarbij wellicht om ex-gedetineerden met een psychische aandoening dan wel verstandelijk gehandicapten. Omwonenden hebben er belang bij dat de gemeente op dit onderdeel nader inzicht geeft. Op dit punt is ook de actuele regionale behoefte niet onderzocht. Het is bekend dat de instelling Ipsen de Bruggen in Zwammerdam aan het inkrimpen is. Voor mensen die zorgen behoeven kunnen daarnaar toe. Ook kan gebruik worden gemaakt van het leegstaande gebouw van de Rabobank of het oude gemeentehuis, beide in Boskoop.

*Reactie*

Het voornemen is de bewoners ook een dagbesteding te geven binnen de sierteelt. Dit kan op locatie of in de directe omgeving. Het betreft hier dus een zorginstelling welke een directe relatie heeft met de directe omgeving. Vergelijkbaar aan zorgboerderijen elders in den landerijen. Voor initiatieven met deze beperkte omvang is binnen de huidige zorgmarkt nog altijd vraag.

19. Het is onduidelijk waarom op grond van voorschrift 10.2 bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het gestelde in artikel 3, lid 2 sub e en artikel 4, lid 2 sub e voor het toestaan van maximaal 21 (drijvende) verblijven voor bedrijfsmatig verblijf van personen. Ook voor het gebruik kunnen maken van deze afwijkingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen, doch dit is in strijd met zeer recente jurisprudentie van de Raad van State. Zodoende dient artikel 10.2 derhalve te worden geschrapt.

### *Reactie*

Dit standpunt wordt niet gedeeld. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt reeds een aantal van 21 genoemd. De realisering van de bestemming is hiermee niet volledig afhankelijk gesteld van een nadere ruimtelijke afweging. Met het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid is reeds geoordeeld dat dit aantal vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en geen negatief effect heeft op de omgeving. Enkel moet worden aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is, in overstemming is met het oorspronkelijke plan en belangen van derden worden geschaad. Hiermee wordt voorkomen dat voor de leegstand en/of strijdig gebruik wordt gebouwd.

20. Op basis van hetgeen is opgenomen op bladzijde 63 van de toelichting zijn cliënten er niet van overtuigd dat in verband met de streng beschermde rugstreeppad en ringslang ontheffing zal kunnen worden verleend ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. In zoverre staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet op voorhand vast.

### *Reactie*

Door De Watersnip is, op verzoek van de Omgevingsdienst, het uitgevoerde onderzoek geactualiseerd. Uit dit advies blijkt dat op locatie geen geschikte habitat aanwezig is voor de betreffende diersoorten. Een ontheffingsaanvraag is dan ook niet noodzakelijk. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dan ook niet in het geding.

21. Wat betreft parkeren en ontsluiting wordt opgemerkt dat in tabel 2.1 op bladzijde 41 van de toelichting niet is opgenomen welke parkeerplekken is benodigd in verband met de in artikel 3 toegestane nevenfuncties. Verder wordt herhaald dat het terrein niet tevens kan worden ontsloten via de Spoelwijkschedijk en dat het de vraag is of de brandweer ermee akkoord is dat alle toegekende bestemmingen voor wat betreft de ontsluiting zijn aangewezen op de bestaande inrit.

### *Reactie*

Zie reactie bij zienswijze 2 onder punt 7. Het gaat om nevenfuncties die veelal ten dienste staan van een hoofdfunctie. Door middel van dubbelgebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Indien in de praktijk blijkt dat dit niet zo is, worden extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiervoor is voldoende ruimte.

22. De gemeente heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waarmee niet voor Greenport Boskoop maatwerk wordt geleverd maar ten behoeve van de desbetreffende initiatiefnemer een plan opgesteld waarmee deze vanuit zijn ondernemersbelang alle kant op kan. Afgevraagd wordt in hoeverre rekening is gehouden met de belangen van de woonomgeving.

### *Reactie*

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de Greenport Boskoop. Dit is ook aanleiding geweest voor de provincie Zuid-Holland medewerking te verlenen aan dit initiatief. Alle relevante milieuaspecten zijn meegewogen. Ook de eventuele overlast tot de directe omgeving. De toevoeging aan activiteiten zijn grotendeels voorzien op de achterzijde van

het perceel en zullen ook voorzien worden van een passende inpassing. Het plan doet dan ook geen onevenredige afbreuk aan belangen van derden.

**Nummer** 4  
**Reclamant:** B.D. Rijnbeek Boomkwekerijen b.v., Halve Raak 49 Boskoop  
**Kenmerk:** 2014/37715  
**Conclusie:** ongegrond

**Zienswijze:**

1. Onderzoek is eerderdaags afgelopen (PT is opgeheven)

*Reactie*

Niet duidelijk is welk onderzoek wordt bedoeld.

2. Verblijfsrecreatie in een polder (gedeelte van Boskoop) is niet te bereiken, geen openbaar vervoer.

*Reactie*

Het gaat hier niet om verblijfsrecreatie maar om bedrijfsmatig verblijf van personen en om zorgwoningen. Daarbij geldt dat de locatie goed bereikbaar is met de auto. Dat de locatie met openbaar vervoer niet bereikbaar is, is geen reden om geen medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

3. Onderzoek naar toeristische trekpleister, is waarschijnlijk geen behoefte aan.

*Reactie*

Dit betreft het standpunt van reclamant. Uit onderzoek is gebleken dat hier wel behoefte naar is. Hiervoor kan terug verwezen worden naar de bijlagen bij de ontheffingsaanvraag.

4. Er ligt 150ha rond de dorpskern leeg. Waarom niet daar bouwen of die ruimte benutten.

*Reactie*

De ontwikkelaar heeft onderhavige locatie in eigendom en wil daar het project realiseren. De combinatie van functies maakt dat het plan niet binnen de dorpskern kan worden ontwikkeld.

5. Verblijfsrecreatie wordt permanent.

*Reactie*

Zoals gesteld onder punt 2 heeft de ontwikkeling geen betrekking op verblijfsrecreatie.

6. Als hier vergunning voor wordt verleend, dan geldt dat voor alle buitengebied.

### *Reactie*

Per concreet verzoek maakt de gemeente, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een afweging of het wenselijk is om medewerking te verlenen. Het is

**Nummer** 5  
**Reclamant:** Arag Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Van Elswijk,  
Spoelwijkschedijk 8 Boskoop  
**Kenmerk:** 2014/41113  
**Conclusie:** **gegrond**

### **Zienswijze:**

1. Verzocht wordt om de beoogde zorg expliciet te beschrijven en aan te geven welke zorg wel en niet is toegestaan. In welke gevallen vindt er geen begeleiding plaats en wanneer wel? Dit is niet duidelijk. Door de ruime formulering ontstaat onduidelijkheid en onvoldoende rechtszekerheid. De veiligheid voor de omgeving wordt hierdoor onvoldoende geborgd. Dit is des te belangrijker, omdat rondom de proeftuin in ruime mate kwetsbare groepen mensen en kinderen wonen en verblijven.

### *Reactie*

In de bestemmingsbepalingen is verduidelijkt wat wordt verstaan onder zorg en welke doelgroepen hier kunnen worden gehuisvest.

2. Daarnaast is het aantal personen van 24 in het kader van zorg erg veel. Niet duidelijk is op welke wijze deze personen hun vrije tijd gaan besteden. De omgeving biedt weinig mogelijkheden en er is geen openbaar vervoerverbinding.

### *Reactie*

Een aantal 24 wordt niet als veel gevonden. Voornemen is de dagbesteding op locatie of in de directe omgeving plaats te doen vinden.

3. De realisatie van de sfeerarken aan de rand van het dorp is niet wenselijk in verband met de uitstraling en veiligheid. De beoogde zakelijke bestemming is moeilijk te controleren. Het bestemmingsplan biedt geen garantie voor controle op het gebruik van sfeerarken. Dit is belangrijk omdat voorvallen in het verleden hebben geleerd dat handhaving bij overtreding niet is te verwachten.

### *Reactie*

Waarom sfeerarken niet passend en onveilig zijn, kan niet worden gevolgd. Het gebruik van de arken is zowel bestuursrechtelijk als in een private overeenkomst geborgd.

4. Een maximale oppervlakte van een woonark van 75m<sup>2</sup> is erg groot voor een zakelijke overnachting. Gevreesd wordt dat het niet rendabel is en de arken gaan worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De ontwikkelaar heeft dit in het verleden voor deze locatie ook geopperd. Gelet op de maximale oppervlakte en de maximale

hoogte van 8 meter mag een ark met een inhoud van 600m<sup>3</sup> worden gebouwd. Dit is ca. 200m<sup>3</sup> groter dan een eengezinswoning. Dit is onevenredig ruim gezien het beoogde zakelijke karakter.

#### *Reactie*

Zoals hiervoor aangegeven (beantwoording zienswijze 2) wordt de maatvoering als passend beschouwd binnen de omgeving en bij het gebruik ervan. De zorg voor de huisvesting van arbeidsmigranten kan worden weggenomen. Dit type huisvesting is strijdig met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is huisvesting van arbeidsmigranten ook specifiek benoemd als strijdig gebruik.

5. Bij daadwerkelijke ontwikkeling van het plan zal er vanwege de daarmee gepaard gaande talrijke extra verkeersbewegingen een onevenredige toename plaatsvinden van de verkeersdruk op de Spoelwijkerlaan/Rijneveld. Deze ontwikkeling past niet het Flankerend Beleid Oostelijke Rondweg. De gemeente beoogt Boskoop immers autoluw te houden. Hierdoor zijn diverse snelheidverminderende obstakels op de Spoelwijkschedijk aangebracht en is de weg ter plaats versmald. Met de reconstructie van de dijk is er destijds bewust gekozen om de dijk zo smal mogelijk te houden om verkeer dat door wil rijden te ontmoedigen. De weg gaat na de oprit naar de woning van cliënten over in een fietspad van ongeveer een meter breed. Gevreesd wordt dat door de uitvoering van het plan verkeersonveilige situaties dreigen te ontstaan. Dit aspect is onvoldoende onderzocht.

#### *Reactie*

Zie reactie bij zienswijze 2 onder punt 9.

6. Binnen het plan blijkt het noodzakelijk dat er meerdere toegangswegen aanwezig behoren te zijn, minimaal twee en bij voorkeur drie. Niet duidelijk is waar de extra toegangswegen moeten komen. Er lijkt slechts één mogelijkheid en dat is via de Spoelwijkschedijk. In een eerdere procedure is deze extra toegangsweg via de Spoelwijkschedijk ten behoeve van de Assortimentstuin Harry van de Laar echter door de gemeente geweigerd. Het is merkwaardig dat dit nu wel is toegestaan, terwijl de situatie niet is veranderd. Het plan is op dit punt onvoldoende gemotiveerd. Bovendien is onvoldoende gekeken naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.

#### *Reactie*

Het plangebied kent twee bestaande ontsluitingen op het Rijneveld.

7. Cliënten hebben problemen met het feit dat de beoogde activiteiten door horeca worden ondersteund. Horeca is immers een ruim begrip. Door deze horeca-activiteiten wordt ernstige overlast gevreesd. Nu al worden feesten georganiseerd in de loods (met sierteeltbestemming) tegenover de woning van cliënten. Hiervoor is geen vergunning en genereert veel overlast. Het bestemmingsplan biedt geen garantie dat overlast wordt voorkomen. Niet duidelijk is wie controle uitvoert en handhavend optreedt.

Omwonenden moeten hun klachten direct aan iemand kunnen doorgeven zodat hier direct actie op kan worden ondernomen.

#### *Reactie*

De nieuwe bestemmingsregeling voorziet in een duidelijke omschrijving voor horeca. Door initiatiefnemer zal op termijn ook een exploitatievergunning aangevraagd worden. Hierin wordt alle relevante en noodzakelijke aspecten afgeregeld.

8. Mede in verband met mogelijke toekomstige handhaving en controle is het wenselijk dat in het bestemmingsplan goed en duidelijk wordt opgenomen welke ruimte welke bestemming heeft.

#### *Reactie*

Aan de hand van de verbeelding en de planregels is duidelijk wat en waar mag worden gebouwd en waarvoor dat mag worden gebruikt. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld, zal daartegen worden opgetreden.

9. Bij volledige bezetting van de diverse beoogde woon- en zorgverblijven wordt de bevolkingsdichtheid voor het betreffende deel van het buitengebied buitenproportioneel vergroot. Omwonenden dienen dan rekening te houden met circa 150 naaste bewoners extra met alle bijbehorende overlast en verkeersbewegingen vanden hetgeen een negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

#### *Reactie*

De rekensom welke heeft geleid tot 150 bewoners kan niet worden gevolgd. Deze aantallen personen zullen zeker niet continue op locatie aanwezig zijn. In de maximale variant zijn 24 zorgbehoevende aanwezig. Daarbij komen de bezoekers van de sfeerarken. In deze sfeerarken kunnen meer dan één persoon, maar bij een maximale invulling wordt het aantal van 150 nog niet overschreden.

10. De beoogde twee beheerderswoningen mogen 750m<sup>3</sup> worden en worden gebouwd in de collectietuin. Aangevraagd wordt hoe en op welke wijze toezicht kan worden gehouden als zich over een afstand van ca. 250 meter kassen tussen de bedrijfswoningen en arken/zorgwoningen bevinden. Het bestemmingsplan geeft hierover geen duidelijkheid en zekerheid. Evenmin is duidelijk wat er gebeurt met de beheerderswoningen, arken en zorgwoningen indien deze niet worden verhuurd.

#### *Reactie*

Het bestemmingsplan staat twee bedrijfswoningen toe. Deze dienen ook als zodanig aangewend te worden. Indien deze op een andere wijze worden aangewend is dit strijdig aan het bestemmingsplan. Voorgaande geldt ook voor de sfeerarken.

11. Op de tekening 'verbeelding proeftuin' wordt niet aangegeven waar de arken moeten komen. Aangevraagd wordt of dit overal is.



### *Reactie*

Binnen de bestemmingen Agrarisch-Sierbouw, Bedrijf en Maatschappelijk-zorgwoning zijn regels opgenomen over waar verblijfseenheden en zorgunits zijn toegestaan.

12. De beoogde ontwikkeling zal naar verwachting een negatieve invloed hebben op de waarde van de onroerende zaak van cliënten. Zij behouden zich dan ook het recht voor om eventueel te zijner tijd een aanvraag om tegemoetkoming in de schade bij het college in te dienen.

### *Reactie*

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het staat een ieder vrij om een verzoek om planschade in te dienen.

13. Vraagtekens worden gezet bij de economische haalbaarheid van het plan aangezien in de nabije omgeving reeds de nodige gebouwen leegstaan die geschikt zijn voor zorg, bijvoorbeeld de voormalige Rabobank en het oude gemeentehuis van Boskoop. Afgevraagd wordt of het plan, mede gelet op de huidige economische crisis, economisch wel uitvoerbaar is.

### *Reactie*

Vooruitlopend op de voorgenomen ontwikkeling heeft initiatiefnemer een haalbaarheidsonderzoek gedaan. De conclusie is dat het plan economisch uitvoerbaar is. Niet gebleken dan wel aangetoond is dat dit niet het geval is. Het feit dat elders sprake is van leegstand wil niet zeggen dat onderhavig plan economisch niet uitvoerbaar is. Het gaat juist om de combinatie van de functies die maakt dat deze ontwikkeling niet elders kan plaats vinden en op deze locatie gebruik kan worden gemaakt van de reeds aanwezige gebruiksfuncties zoals de assortimentstuin.

14. Binnen het bestemmingsplan is één windturbine met een hoogte van 15 meter toegestaan. Omdat per bedrijf een windmolen kan worden opgericht en per bouwvlak, bestaat de mogelijkheid dat deze op zeer korte afstand van de belendende percelen worden geplaatst. Het is nu eenmaal bekend dat windmolens slagschaduw veroorzaken en geluid met zich meebrengen. Het is dan ook gelet op het gebruik en de woon- en leefomgeving van met name de naastgelegen percelen, dan ook van groot belang dat de windmolens niet op korte afstand van de belendende percelen worden geplaatst maar zodanig dat dit voor hen de minste hinder veroorzaakt. Verzocht wordt dan ook ten aanzien van de windmolens een beperking op te nemen waar deze binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd, Bijvoorbeeld door een aanvullende bepaling dat de windmolens minimaal 20 meter uit de erfgrans moeten blijven.

### *Reactie*

Binnen de bestemming Agrarisch was reeds een windturbine mogelijk. Daarmee kan een ieder worden geconfronteerd met de realisatie van een windturbine in de directe omgeving. De initiële aanvaardbaarheid is in dat kader op een groter schaalniveau beoordeeld. Er bestaat zodoende geen aanleiding om dit voorschrift voor deze specifieke locatie te schrappen

**Nummer** 6  
**Reclamant:** Mevrouw L.S. van Elswijk-Kindt, Spoelwijkschedijk 8 Boskoop (mede namens meerdere omwonenden en het bestuur van de landelijke rijvereniging en ponyclub 'de Bosgouw Ruiters)  
**Kenmerk:** 2014/37716  
**Conclusie:** ongegrond

### **Zienswijze:**

Deze zienswijze is grotendeels dezelfde als de zienswijze onder punt 5. In aanvulling hierop wordt het volgende aangevoerd:

1. In aanvulling op punt 1 uit zienswijze 5 geldt specifiek voor de Bosgouw Ruiters, wat betreft de kwetsbare groepen mensen en kinderen dat dit de leden betreft en vooral jonge kinderen die na schooltijd, in de avonduren en in de weekenden over de openbare weg naar het verenigingsterrein aan de Spoelwijkschedijk met hun paard of pony rijden en daarin de rijbanen gaan oefenen. De sociale veiligheid van vooral deze jonge kinderen baart Bosgouw Ruiters zorgen, te meer omdat er vanwege de afgelegen plaats van het verenigingsterrein geen sociale controle door omwonenden kan plaatsvinden.

### *Reactie*

De veronderstelling dat de gehuisveste cliënten een gevaar zouden zijn voor de omgeving wordt niet gedeeld. Het plan draagt juist bij aan een meer bewoond en daarmee veiliger gebied

2. In dit verband wordt verder opgemerkt dat in de directe omgeving van de planlocatie meerdere geschikte locaties zijn voor huisvesting van zorg, zoals de leegstaande tuinbouwschool aan de Goudse Rijweg en het leegstaande pand van de voormalige Rabobank, gelegen aan de A.P. van Neslaan. Deze locaties zijn centraler gelegen in de bebouwde kom en integratie met de omliggende buurt ligt dan voor de hand.

### *Reactie*

In de huidige situatie geldt al dat mensen van zorginstellingen uit de regio als dagbesteding ter plaatse werkzaamheden verrichten. Door overnachting ter plaatse mogelijk te maken, verkort dit de reistijd en geeft dit degene die zorg behoeft meer rust. Daarnaast biedt dit meer flexibiliteit in werkzaamheden en werktijden. Deze combinatie is op genoemde leegstaande locaties niet mogelijk. De dagbesteding kan ook op locatie of in de directe omgeving plaatsvinden. Het betreft hier dus een

zorginstelling welke een directe relatie heeft met de directe omgeving. Vergelijkbaar aan zorgboerderijen elders in den lande. Voor initiatieven met deze beperkte omvang is binnen de huidige zorgmarkt nog altijd vraag.

3. In aanvulling op punt 4 uit zienswijze 5 geldt dat uit navraag bij twee grote handelsondernemingen voor de boomkwekerijen in Boskoop blijkt dat overnachtingen voor zakelijke doeleinden door ontwikkelingen in de ICT voor deze bedrijfstak niet meer voorkomt. Wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten geldt ook dat de sociale veiligheid van de leden van de Bosgouw Ruiters in het geding is.

*Reactie*

Van huisvesting van arbeidsmigranten is geen sprake. De behoefte voor tijdelijke huisvesting voor zakelijke klanten bestaat nog steeds. Het niet nader onderbouwde standpunt wordt derhalve niet gedeeld.

4. In aanvulling op punt 5 uit zienswijze 5 geldt dat wordt gevreesd dat door uitvoering van het plan verkeersonveilige situaties dreigen te ontstaan. Naast de gebruikelijke verkeerssoorten voetgangers, (brom)fietzers en gemotoriseerd verkeer is in dit geval ook, vanwege de op de hoek Spoelwijkschedijk/Spoelwijkerlaan gelegen verenigingsterrein van de Bosgouw Ruiters de verkeersveiligheid van paard- en ponyruiters en menners in het geding. Dit aspect is niet dan wel onvoldoende onderzocht.

*Reactie*

Zie reactie bij zienswijze 2 onder punt 9.

5. In aanvulling op punt 6 uit zienswijze 5 wordt opgemerkt dat in het kader van de studie naar de oostelijke ontsluitingsweg Boskoop de variant over de Spoelwijkschedijk is afgefallen, mede vanwege de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Vooral de bijzondere natuurwaarden werden hierin opgevoerd.

*Reactie*

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

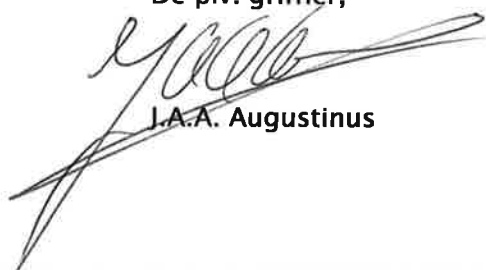
**Nummer** 7  
**Reclamant:** Mevrouw G. Niessing, Wijkdijk 44 Boskoop (mede namens meerdere omwonenden en het bestuur van de landelijke rijvereniging en ponyclub 'de Bosgouw Ruiters')  
**Kenmerk:** 2014/37741  
**Conclusie:** ongegrond

**Zienswijze:**

De zienswijze en de beantwoording is dezelfde als onder punt 6.

Behoort bij het raadsbesluit nr 2014/39416 van de raad van Alphen aan den Rijn van 27 november 2014.

De plv. griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.A.A. Augustinus', written over a horizontal line.

J.A.A. Augustinus

Bijlage III bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 27 november 2014, nummer 2014/39413 (raadsbesluitnummer 2014/39416)

Naar aanleiding van de zienswijzen, bedenkingen en ambtelijke aanpassingen wordt het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Onderstaand worden de wijzigingen opgesomd.

#### WIJZIGINGEN ALS GEVOLG VAN DE ZIENSWIJZEN EN BEDENKINGEN

##### A. TOELICHTING

###### 1. Paragraaf 2.1.4 Lader voor duurzame verstedelijking

Aan de hand van de Ladder duurzame verstedelijking is toegelicht dat een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

###### 2. Paragraaf 2.2.2. Verordening Ruimte

Opgenomen is dat de provincie ontheffing heeft verleend van de Verordening Ruimte. Deze ontheffing (met bijlagen) is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

###### 3. Paragraaf 3.3 Planuitwerking Proeftuin van Holland

In het ontwerpbestemmingsplan staat in Figuur 3 (plattegrond nieuwe situatie Proeftuin van Holland) een plattegrond die later is aangepast. Dit staat ook in de tekst. Om misverstanden te voorkomen is Figuur 3 vervangen voor de plattegrond inclusief het zuidelijke deel waarvoor de provincie ontheffing heeft verleend.

###### 4. Paragraaf 3.4 Verkeer en parkeren

Het advies van de verkeerskundige is toegevoegd.

###### 5. Waterparagraaf

Aan de conclusie van deze waterparagraaf is toegevoegd dat het Hoogheemraadschap kan instemmen met het plan. Door de initiatiefnemer moet nog wel een Watervergunning worden aangevraagd. Deze moet eerst zijn verleend voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.

## 6. Paragraaf 6.3

De beschrijving bij de bestemming 'Bedrijf' is aangepast. Dit verband met de wijzigingen in de planregels.

### B. PLANREGELS

#### Artikel 1 Begrippen

- Het begrip 'recreatieve activiteiten' is toegevoegd. Dit luidt: een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en in uitstraling en effecten passend is aan het omliggende gebied.
- Het begrip 'zorgenheid' is toegevoegd. Dit luidt: Eenheid voor de huisvesting van maximaal één persoon met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking of die anderszins permanente begeleiding en/of zorg nodig hebben

#### Artikel 3 Agrarisch – Sierteelt

Aan artikel 3.4 is een specifieke gebruiksregel toegevoegd die bepaald dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

#### Artikel 4 Bedrijf

- Artikel 4.1 is aangepast. De planregel dat binnen deze bestemming ook verblijven voor bedrijfsmatig verblijf van personen zijn toegestaan, is geschrapt.
- In verband hiermee zijn de bouwregels in artikel 4.2 ook aangepast. De bepaling dat deze verblijven ook buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd, is geschrapt.
- De planregel met betrekking tot 'horeca in lichte vorm' is aangepast en verplaatst naar een 'alsmede' bestemming. Daarnaast is toegevoegd dat deze functie maximaal 3% van het bestemmingsoppervlak mag beslaan.
- Artikel 4.4 Specifiek gebruiksregels is gewijzigd. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat het niet is toegestaan de gronden te gebruiken voor:
  - de opslag van goederen buiten de bestaande bebouwing met een totale hoogte van meer dan 4 m,
  - lichtmasten en lichtreclame;
  - de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Artikel 4.6 wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd. Op basis hiervan zijn binnen deze bestemming maximaal drie eenheden voor bedrijfsmatig verblijf van personen toegestaan.

#### **Artikel 5 Maatschappelijk – zorgwoning**

Aan dit artikel is een specifieke gebruiksregel toegevoegd die bepaald dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

#### **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

Artikel 10.2 is aangepast. De afwijkingsbevoegdheid heeft enkel betrekking op artikel 3.

#### **C. VERBEELDING**

Binnen de bestemming Bedrijf is de functieaanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen.

#### **AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

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

#### **A. VERBEELDING**

De verbeelding is op de volgende punten aangepast:

- In het noordelijke gedeelte (nabij de overgang van het Rijnveld in de Spoelwijkerdijk ontbrak gedeeltelijk de bestemming 'Water'. Dit is aangepast.

**Behoort bij het besluit nr 2014/39416 van de raad van Alphen aan den Rijn van 27 november 2014.**

De plv. griffier,



**J.A.A. Augustinus**





Bijlage IV bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 27 november 2014, nummer 2014/56750 (raadsbesluitnummer 2014/39416)

Wijzigingen naar aanleiding van het rondetafelgesprek van 13 november 2014.

## Aanpassing bestemmingsplan Proeftuin van Holland

### Planregels

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden gelden de volgende regels:

(...)

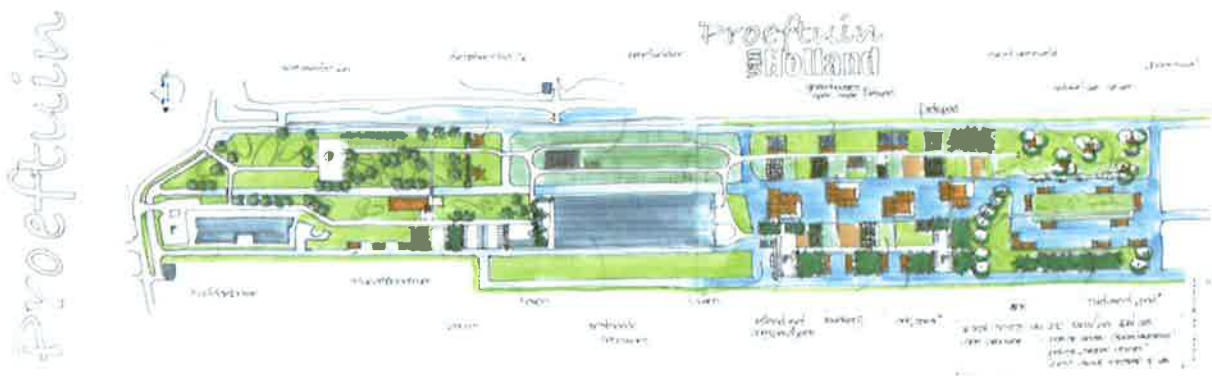
e. in afwijking van het bepaalde onder b zijn buiten het bouwvlak, binnen het totale plangebied, maximaal 12 (drijvende) verblijfseenheden ten behoeve van bedrijfsmatig verblijf, toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> per eenheid met een maximale goot- en bouwhoogte van 5 m en 8 m **zulks met in acht name van het in bijlage 2 van de planregels opgenomen inrichtingsplan;**

#### 10.2 Aantal verblijfseenheden

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2 sub e](#) voor het toestaan van maximaal 21 (drijvende) verblijven voor bedrijfsmatig verblijf van personen, met inachtneming van het volgende:

- de economische noodzaak is gemotiveerd en de uitbreiding nodig is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- de situering van de verblijven in overeenstemming **is met het in bijlage 2 van de planregels opgenomen inrichtingsplan** en interesse in het gebruik is aangetoond;
- belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **Bijlage 2 Inrichtingsplan**



Behoort bij besluit van de raad der gemeente  
Alphen aan den Rijn, van 27 november 2014, nr. 2014/39416  
De griffier,

