

NOTA VAN OVERLEG

4^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop en 2^e herziening van het bestemmingsplan Sierteeltgebied

De voorontwerpversies van de 4^e actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop en de 2^e herziening van het bestemmingsplan Sierteeltgebied zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening gelijktijdig toegezonden aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland. In deze nota worden de wettelijke overlegreacties van beantwoording voorzien.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft bij brieven van 9 augustus 2018 kenbaar gemaakt dat geen er bezwaar bestaat tegen de planontwikkelingen, specifiek voor wat betreft de water gerelateerde aspecten, die in de onderhavige voorontwerpbestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt.

Wel wordt aangegeven dat voor de watergerelateerde aspecten de Keur (Waterwet) van Rijnland 2015 en de bijbehorende uitvoeringsregels van toepassing zijn en dat op grond daarvan voor bepaalde werkzaamheden een melding/vergunning nodig is.

Gemeentelijk commentaar

De reacties van het Hoogheemraadschap van Rijnland worden voor kennisgeving aangenomen. De reacties leiden niet tot aanpassing van de bestemmingsplannen.

2. Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft bij brieven van 10 september 2018 het volgende opgemerkt.

Boom- en sierteeltgebied

De provincie zet zich in op de modernisering van de Greenport regio Boskoop, waarbij de herstructurering binnen de boom- en heesterteelt een belangrijke opgave is. Deze opgave wil de provincie in samenhang met andere opgaven in het gebied (energie, duurzaamheid en vervoer) oppakken. Artikel 2.1.6 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt: "Een bestemmingsplan voor gronden binnen: a. het boom- en sierteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden', of b. het boom- en sierteeltgebied PCT-terrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden', laat alleen bedrijven toe die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen". Het provinciaal boom- en sierteeltbeleid wordt in de toelichting behorende bij dit artikel nader verklaard.

In beide plannen wordt het mogelijk gemaakt om gronden en/of opstallen met een boom- en sierteeltbestemming om te zetten naar bestemmingen die deze functie niet hebben. Dat is in strijd met het provinciaal beleid.

a. Ruimte-voor-Ruimte regeling

In beide plannen is een gemeentelijke ruimte-voor-ruimte-regeling opgenomen, waarbij bijvoorbeeld, in het kader van bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, verouderde opstallen kunnen worden gesaneerd in ruil voor compensatiewoningen. Omdat met deze regeling nieuwe niet-boom- en sierteeltbestemmingen mogelijk gemaakt worden op plaatsen waar dat thans wel het geval is, kan er vanwege de strijd met artikel 2.1.6 lid 1 niet ingestemd worden met een generiek toepasbare ruimte-voor-ruimte-regeling.

Met de afwijkmogelijkheid voor maatwerk ex artikel 3.3 lid 2 Verordening ruimte 2014 zou de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan in incidentele gevallen wel een ruimte-voor-ruimte-woning binnen het sierteeltgebied gemotiveerd kunnen toestaan. Onderdeel van de motivering dient in ieder geval te zijn dat geen courant areaal sierteeltgebied verloren gaat en de nieuwe functie geen onevenredige beperkingen oplegt aan het functioneren van het sierteeltgebied.

b. Nevenfuncties

Er wordt een groot aantal nevenfuncties toegestaan, ook nevenfuncties die niets met boom- en sierteelt te maken hebben. De vraag is of deze nevenfuncties wel allemaal wenselijk zijn en of die allemaal passen binnen de regels ex artikel 2.1.6 lid 1 Verordening Ruimte 2014 ten aanzien van het provinciaal boom- en sierteeltgebied. Een nadere onderbouwing is nodig.

c. Vervolgfuncties

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Boskoop is ook een aantal vervolgfuncties toegestaan. Ook vervolgfuncties die niets met de sierteelt te maken hebben. Het is positief dat in de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan staat dat de vervolgfuncties worden beperkt tot sierteeltgerelateerde en ondersteunende functies. Dat moet in de regels tot uitdrukking komen.

Nu staan in de regels niet-seerteeltgerelateerde functies genoemd. Zo wordt bij de vervolgfuncties "hobbyboer/wonen" genoemd. De bestemming "wonen" is acceptabel in vrijkomende bedrijfswoningen mits deze de (schaalvergroting van de) sierteelt niet belemmeren. In de nieuwe plannen wordt wonen ook mogelijk gemaakt in voormalige bedrijfsbebouwing of onherroepelijk vergunde bebouwing. Dat is niet wenselijk en dient onmogelijk te worden gemaakt.

Verder zou hobbyboer gewijzigd moeten worden in boom- en sierteelt-hobbyboer en agrarisch aanverwante bedrijven gewijzigd moeten worden in aan boom- en sierteelt verwante bedrijven.

d. Bestemming bestaande niet boom- en sierteeltbedrijven

Ten aanzien van de bedrijven voor boom- en sierteelt heeft het de voorkeur om in de plannen ruimte te bieden voor modernisering en schaalvergroting. Bijvoorbeeld door uitbreiding en samenvoeging van bestaande bedrijven. Of door vestiging van nieuwe boom- en sierteeltbedrijven al dan niet in combinatie met sanering van verouderde bedrijven. Daarom dient aan de bestaande niet-boom- en sierteeltbedrijven als hoofdtak een subbestemming "Boom- en sierteelt toegestaan" te krijgen, om de voormelde modernisering en schaalvergroting niet in de weg te staan. Ook nieuwe uitbreidingen als neventak voor bestaande niet-boom- en sierteeltbedrijven dienen boom- en sierteelt mogelijk te maken.

e. Omzetten bedrijfswoningen naar burgerwoningen

Daar waar een spanningsveld ontstaat tussen enerzijds de milieuruimte van (toekomstige) boom- en sierteeltbedrijven en anderzijds de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen of nieuwbouw van compensatiewoningen, dienen die woningen als (niet-milieuruimte-beperkende) plattelandswoning bestemd te worden.

f. Geitenhouderijen

In de verordening worden beperkingen opgelegd ten aanzien van uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen. Verzocht wordt om in de regels hierover bepalingen op te nemen, opdat de bestemmingsplannen in overeenstemming zijn met het bepaalde in artikel 2.3.1 lid 1 sub k, lid 1a en lid 1b van de Verordening ruimte 2014.

g. Locatie Omloop (Boskoop).

Ruimte-voor-ruimte woningen op deze percelen is in principe strijdig met de verordening. De provincie acht het merkwaardig om woningen binnen de sierteeltcontour te bouwen voor saneringen buiten de sierteeltcontour. Ook qua ruimtelijke kwaliteit lijken deze woningen moeilijk te onderbouwen omdat er geen bebouwing in de buurt is en ze vrij in het zicht liggen. Ook lijken deze percelen nog in gebruik voor de sierteelt.

h. Locatie Rijneveld 136 (Boskoop)

De provincie vraagt zich af waar het bouwrecht wat verplaatst wordt van Rijneveld 136 naar Biezen tussen 149 en 155 vandaan komt. Is dat ter compensatie van een sanering of een oud bouwrecht? Een nadere onderbouwing is nodig om eventueel akkoord te kunnen gaan met de afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk.

i. Locatie Insteek 82 (Boskoop)

Deze ontwikkeling past in principe niet binnen de regels van de verordening ten aanzien van het boom- en sierteeltgebied. Handels- en exportbedrijven voor de boom- en sierteelt horen thuis op het ITC of PCT-terrein. Beseft wordt dat deze situatie historisch zo gegroeid is, het bedrijf is verder van wezenlijk belang voor het boom- en sierteeltcluster. Met een goede onderbouwing zou dit met de afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk mogelijk kunnen worden gemaakt. In ieder geval zal moeten worden gemotiveerd dat verplaatsing niet mogelijk is. Geborgd dient te worden dat het handel- en exportbedrijf Greenport gerelateerd is.

j. Locatie Otweg 15– De Oude Wijk (Boskoop).

Als voor de sierteelt extra waterberging nodig is kunnen we hier akkoord mee gaan, dan is de waterberging onderdeel van de boom- en sierteelt. Hiervoor is een positief advies van het Hoogheemraadschap nodig. De ruimte-voor-ruimte- woningen dienen op een nog nader te bepalen locatie buiten het sierteeltgebied te worden gerealiseerd.

k. Locatie Ravenstein.

De ruimte-voor-ruimte- woning wordt gesitueerd op een voor de boom- en sierteelt incourant perceel. Dat pleit er voor om de afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk toe te passen. Ook qua ruimtelijke kwaliteit is deze locatie perspectiefvol gelet op de aanwezige bebouwde situatie ter plaatse.

l. Locatie Laag Boskoop tussen 3 en 11 (Boskoop)

In geval van een positief advies van het Hoogheemraadschap over de nieuwe waterberging stemt de provincie daarmee in. Dat geldt ook voor de zonnepanelen op het water vanwege het meervoudig ruimtegebruik. De zonnepanelen in combinatie met waterberging lijken goed in het ruimtelijk beeld ingepast te kunnen worden. De compensatiewoningen dienen in principe buiten de sierteeltcontour te worden gerealiseerd.

Gemeentelijk commentaar

a. De gemeenteraad heeft begin 2017 de notitie Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop vastgesteld. De regeling is in goed overleg met het bedrijfsleven (Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop) tot stand gekomen. Het doel van deze notitie is het versterken van de toekomstige kern/productiegebieden van dit gebied. Deze versterking bestaat uit het mogelijk maken van schaalvergroting en het beperken van milieuraandoeningen. Dit geschiedt door het verwijderen van opstallen en functies en door het vinden van hervestigingslocaties voor de verkregen bouwrechten. De regeling is uitsluitend bedoeld voor bedrijven die op hun huidige locatie onvoldoende bestaansrecht en ontwikkelingsmogelijkheden hebben, wat met name in transformatiegebieden aan de orde kan zijn. De locaties Laag-Boskoop 3-11 en Otweg 15 – De Oude Wijk zijn goede voorbeelden voor deze wijze waarop de regeling toegepast moet worden.

Om aan de geuite grieven tegemoet te komen is, na overleg, de regeling op de volgende punten aangepast:

1. Met de wijzigingsbevoegdheid is alleen een wijziging mogelijk naar de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' (onbebouwd/zonder bouwvlak)', 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' en/of 'Water', waarbij onder toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling ter compensatie daarvan één of meerdere compensatiewoningen toe mogen worden gekend.
2. Bij een (sierteelt)perceel dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen het sierteeltconcentratiegebied, komen voor de bouw van compensatiewoningen uitsluitend de

locaties in aanmerking, waarvoor in de Visie op Transformatiegebieden daarvoor ruimte is geboden. Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bestemming 'Wonen' kan niet worden toegekend aan een perceelgedeelte dat binnen het sierteeltconcentratiegebied is gesitueerd, tenzij daarmee geen courant areaal boom- en sierteeltgebied verloren gaat en de nieuwe functie geen onevenredige beperkingen oplegt aan het functioneren van het boom- en sierteeltgebied;
- b. De bestemming 'Agrarisch met waarden (onbebouwd/zonder bouwvlak)' kan alleen worden toegekend aan een perceelgedeelte dat buiten het sierteeltconcentratiegebied is gelegen;
- c. Er mogen maximaal 35 compensatiewoningen (waarvan 10 op de transformatielocaties in het plangebied Sierteeltgebied en 25 op transformatielocaties in het plangebied Buitengebied Boskoop) worden gerealiseerd, met een maximum van 8 woningen per jaar. Dit aantal is afgestemd op de reeds in behandeling zijnde initiatieven voor de betreffende locaties, het onderzoek naar toekomstverwachtingen van sierteeltbedrijven in de Greenport Boskoop en de (concept) Visie op Transformatiegebieden;
- d. Percelen binnen het sierteeltconcentratiegebied komen niet in aanmerking voor de bouw van een of meerdere compensatiewoningen die ontstaan door sanering van percelen en/of daarop aanwezige bebouwing buiten het sierteeltconcentratiegebied;

3. Bij de toekenning van de bestemming 'Water' ten behoeve van geclusterde waterberging zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor geclusterde waterberging tevens van toepassing.

b. Voor de voorgestane aanpassing van de regeling voor nevenfuncties bij sierteeltbedrijven geldt dat er in feite geen nieuwe nevenfuncties mogelijk gemaakt worden. De genoemde nevenfuncties zijn op dit moment reeds toegestaan in de moederplannen van een of beide plannen. Van provinciale zijde zijn in het kader van de moederplannen geen opmerkingen daarop kenbaar gemaakt. De aanpassing ziet alleen op het uniformiseren van de regeling binnen het gehele boom- en sierteeltgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn. Op enkele onderdelen heeft een wijziging plaatsgevonden zodat de nevenfuncties beter aansluiten op de boom- en sierteelt.

c. De betreffende wijzigingsbevoegdheid is gewijzigd:

- de vervolgfunctie hobbyboer/wonen is aangepast naar hobbykweker;
- de vervolgfunctie agrarisch aanverwante bedrijven is veranderd naar aan boom- en sierteelt verwante bedrijven.

d. Beide plannen zijn op dit punt aangepast. In de bestemmingsomschrijving bij bestaande niet-boom- en sierteeltbedrijven is aangegeven dat de gronden tevens mogen worden aangewend voor sierteelt, voor zover gelegen binnen het sierteeltconcentratiegebied.

e. Met deze opmerking zal rekening worden gehouden bij toekomstige omzettingen van agrarische bedrijfswoningen.

f. In beide plangebieden zijn geen geitenhouderijen gevestigd. Om nieuw vestiging van geitenhouderijen tegen te gaan, heeft in beide plannen een aanpassing plaatsgevonden van de definitie van agrarisch bedrijf, waarbij een geitenhouderij niet meer valt onder veehouderij(bedrijf).

g. De betreffende percelen maken deel uit van het gebied Pilot Duurzaam Zuidwijk, en specifiek het gebied de Lansing. Met de pilot Duurzaam Zuidwijk hebben de (toenmalige) Greenportgemeenten, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie vanuit een integrale aanpak gezamenlijk een visie voor het Zuidwijk-gebied ontwikkeld. Dit betreft de Landschapsvisie Zuidwijk (11 november 2011) en deze visie is onderdeel van het proces om het Zuidwijkgebied naar een succesvol geherstructureerd sterk, duurzaam, leefbaar en beleefbaar sierteeltgebied te brengen. De visie voorziet in onder meer de ontwikkeling van het gebied de Lansing in een gebied waar de natuur de ruimte krijgt, de landschappelijke waarden zichtbaar zijn, versterkt worden en toegankelijk worden gemaakt én waarbinnen het verplichte compensatiewater wordt geïntegreerd.

Ook voorziet de visie in het realiseren van bebouwing aan de noordzijdegrens van het gebied de Lansing en ten zuiden van de inmiddels gerealiseerde rondweg. De onderhavige percelen maken deel uit van deze locaties. Aan de bebouwing zijn in de visie kwaliteitseisen gesteld. Het standpunt van de provincie dat bebouwing op de percelen qua ruimtelijke kwaliteit moeilijk te onderbouwen lijkt te zijn, kan dan ook niet worden gevolgd. Te meer daar in eerdere actualisaties van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop reeds bouwvlakken met bouwmogelijkheden (voor horeca en bedrijfswoning) op enkele van deze locaties zijn geschapen.

Bij de op de percelen van deze locatie te realiseren bebouwing werd uitgegaan van de bouw van bedrijfswoningen (alsook recreatiebebouwing). Bij de 3^e actualisatie van bestemmingsplan Buitengebied Boskoop en de 1^e herziening van het bestemmingsplan Sierteeltgebied is, zoals bij de provincie bekend, de bouw van nieuwe agrarische bedrijfswoningen echter niet meer mogelijk. In dit kader heeft ook de agrarische beoordelingscommissie desgevraagd nog aangegeven dat de gestelde noodzaak voor agrarische bedrijfswoningen, mede gelet op de thans bestaande technische hulpmiddelen, (eigenlijk) niet meer aangetoond kan worden. De percelen liggen op de grens van het sierteeltconcentratiegebied en hebben een omvang waardoor ze voor sierteelt/sierteeltbebouwing niet langer bruikbaar kunnen zijn. Rekening houdende met de kwaliteitseisen uit de Landschapsvisie Zuidwijk acht de gemeente de percelen uitermate geschikt voor het realiseren van RvR-woningen. Daarbij zij opgemerkt dat elders met instemming van de provincie ook RvR-woningen van buiten de contour in het sierteeltconcentratiegebied gerealiseerd worden; de locatie Ravestein, ook een onderdeel van de Landschapsvisie Zuidwijk, is daarvan een voorbeeld. Bovendien is bij een van de betreffende percelen sprake van het verplaatsen van een woningbouwcontingent binnen het sierteeltconcentratiegebied; dit contingent is afkomstig van het perceel Reijerskoop 283. Dit perceel, voorheen een bestaande niet-sierteeltfunctie met woning binnen het sierteeltconcentratiegebied, is inmiddels veranderd tot een verkeerlus/entree ten behoeve

van de sierteeltbedrijven.

De ontwikkeling is in toelichting van het desbetreffende plan nader onderbouwd.

h. Op de locatie Rijneveld 136 (Boskoop) is een als zodanig bestemde burgerwoning (bestemming Wonen) aanwezig. Op de belendende percelen zijn sierteeltbedrijven aanwezig. De woning staat de bedrijfsvoering van deze sierteeltbedrijven in de weg. De woning zal worden gesloopt en het bouwrecht wordt verplaatst naar de locatie Biezen tussen 149 – 155 (Boskoop). In de anterieure overeenkomst met de grondeigenaren is bepaald dat de nieuwe woning op deze laatstgenoemde locatie pas mag worden gebouwd nadat de woning op de locatie Rijneveld 136 (Boskoop) is gesloopt;

i. Voor de ontwikkeling op de locatie Insteek 82 (Boskoop) is de toelichting van het desbetreffende plan een nadere onderbouwing opgenomen.

j. Deze waterberging ligt binnen het peilgebied van de Nesselvolder en in deze polder bestaat een tekort aan watercompensatie voor kwekers die willen uitbreiden. Daarnaast neemt Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop graag compensatierechten in voorraad zodat bij eventuele vraag naar dempingsrechten of compensatie bij toename verhardoppervlak de bedrijven in dit gebied direct kunnen worden bediend. In het kader van het vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven dat er geen bezwaar bestaat tegen de planontwikkelingen (inclusief de ontwikkeling op de locatie Otweg 15 – De Oude Wijk – Boskoop) die in het desbetreffende plan mogelijk worden gemaakt. Ook in eerder overleg heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland al met deze ontwikkeling ingestemd. Het vrijkomend woningcontingent zal elders (buiten het sierteeltconcentratiegebied) worden ingezet.

k. Ook voor de ontwikkeling van de locatie Ravestein geldt dat die reeds is gemeld in de hierboven, onder punt sub g genoemde Landschapsvisie Zuidwijk. Deze locatie is hierin aangewezen als een locatie voor een kleinschalige woningbouw ontwikkeling. In de toelichting van het desbetreffende plan is deze ontwikkeling nader onderbouwd.

l. In het kader van het vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven dat er geen bezwaar bestaat tegen de planontwikkelingen (inclusief de ontwikkeling op de locatie Laag Boskoop 3-11 – Boskoop) die in het desbetreffende plan mogelijk worden gemaakt. Ook in eerder overleg heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland al met deze ontwikkeling ingestemd. Het vrijkomend woningcontingent zal elders (buiten het sierteeltconcentratiegebied) worden ingezet.

Conclusie na overleg

Op ambtelijk niveau heeft overleg over de inspraakreactie plaatsgevonden. Daarbij is geconstateerd dat de provincie en de gemeente op de voornoemde punten in feite op één lijn zitten. Over de wijze waarop het proces –vooral voor wat betreft punt sub a – wordt ingezet, vindt nadere afstemming plaats.