



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het Ontwerpwijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging

Gemeente Alphen aan den Rijn
Team Ruimte
Versie: 9 november 2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Zienswijzen

Het Ontwerpwijzigingsplan Sierteeltgebied – zevende wijziging heeft van donderdag 1 juli tot en met woensdag 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan (mondeling of schriftelijk) zienswijzen in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan zijn 5 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. Alle zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

1.2 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota van beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Uitzondering hierop wordt gevormd indien een goede beantwoording van de zienswijze niet kan zonder duiding van een bepaalde locatie of het aantonen van een af te wegen belang.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.			
	De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de ontwikkeling op het perceel Roemer naast 9, Hazerswoude-Dorp.		
a.	Reclamant heeft enkele klachten c.q. vragen over de exploitatieovereenkomst die voor de ontwikkeling is aangegaan.	Per e-mailbericht van 7 juli 2021 zijn deze klachten c.q. vragen reeds beantwoord. Bij deze beantwoording is reclamant erop gewezen dat een exploitatieovereenkomst geen op het ontwerpplanwijzigingsplan betrekking hebbend stuk in de zin van artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht is. Daartoe is onder meer verwezen naar overweging onder punt sub 2.13.3 van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 maart 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP9587.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
b.	Reclamant komt op tegen de bouw van een woning op het perceel omdat hij van mening is dat:	<i>Uitzicht/leefomgeving</i> Er wordt niet ontkend dat de bouw van de woning enige gevolgen heeft voor het uitzicht	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

	– het uitzicht en de prettige leefomgeving van de aangrenzende bewoners wordt aangetast; – de huizenprijzen van de percelen Roemer 8 t/m 14 zullen dalen; – het riool zal worden overbelast; – de Roemer qua verkeer wordt overbelast.	en de leefomgeving bij aangrenzende woningen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649) bestaat er evenwel geen blijvend recht op vrij uitzicht. Bij de afweging van de bij de besluitvorming betrokken belangen (uitzicht e.d.) mag volgens vaste jurisprudentie (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 25 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2487) bovendien worden meegewogen dat negatieve gevolgen van een bouwplan ook kunnen worden veroorzaakt door de fictieve realisering van een bouwplan dat in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van de nieuwe woning is reeds bebouwing toegestaan met een vergelijkbare beperking van het uitzicht en de leefomgeving bij de aangrenzende woningen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse immers bebouwing ten behoeve van een sierteeltbedrijf toegestaan, waaronder kassen met een goot- en bouwhoogte van	
--	---	--	--

		respectievelijk 6 meter en 10 meter en een omvang van in ieder geval 3.000 m2. Het uitzichtverlies is bovendien beperkt vanwege de oriëntatie van de betreffende woningen en/of de ligging van deze woningen ten opzichte van de locatie van de te bouwen woning. Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat er voor wat betreft uitzicht en leefomgeving bij de aangrenzende woningen geen sprake is een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. <i>Huizenprijzen</i> In de zienswijze van reclamant vindt geen onderbouwing plaats van de door hem gestelde waardevermindering van de betreffende woningen als gevolg van het verlenen van planologische medewerking aan de bouw van de woning. In een mogelijke waardevermindering van een woning wordt in redelijkheid geen aanleiding gezien om van het verlenen van dergelijke medewerking af te zien. Daarbij is tevens overwogen dat artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening hiervoor in een afzonderlijke procedure voorziet.	
--	--	--	--

		<i>Riool</i> Het is bekend dat zich in het betrokken gebied problemen kunnen voordoen met het riool. Die problemen worden veroorzaakt doordat hemelwaterafvoer plaatsvindt via de drukriolering en die drukriolering een beperkte afvoercapaciteit kent. Als gevolg daarvan kunnen zich bij hevige neerslag problemen voordoen omdat er dan een te grote hoeveelheid water verpompt moet worden. De afgelopen jaren zijn er inmiddels wel acties verricht en verbeteringen doorgevoerd om de problemen te verlichten. Er bestaan voorts geen beletselen om de nieuwe woning op het riool aan te sluiten, mits ervoor gezorgd wordt dat daarbij geen hemelwater kan worden geloosd. Een (nadere) beoordeling vindt plaats bij een nog aan te vragen aansluiting op het riool. <i>Verkeer</i> De Roemer betreft een erftoegangsweg type I (60 km/h), buiten de bebouwde kom. De maximale verkeerscapaciteit voor zo'n weg ligt tussen de 5000–6000 motorvoertuigen per etmaal. De huidige intensiteit ter plaatse	
--	--	--	--

		bedraagt ca. 2400 – 2500 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van de landelijke kengetallen (CROW-publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen’ – publicatie 381) genereert een nieuwe woning (koop, vrijstaand) gemiddeld 8,2 voertuigbewegingen per dag. De onderhavige bestemmingswijziging zal derhalve niet leiden tot een onevenredige toename van verkeerbewegingen op de Roemer.	
c.	Reclamant vraag zich af waar de compensatierechten voor de bouw van de woning vandaan komen.	De compensatierechten voor deze zijn afkomstig van een te saneren sierteeltbedrijf op het perceel Reijerskoop 58 te Boskoop. De sanering van dit bedrijf is planologisch geborgd in het op 6 april 2021 vastgestelde wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.).	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
d.	Reclamant maakt melding van illegale praktijken op het onderhavige perceel (kaalslag, verkeersplein, vrachtwagens).	De betreffende praktijken hebben betrekking op het ter plaatse, op een ander gedeelte van het betrokken perceel, gevestigde sierteeltbedrijf. Zoals reclamant zelf al in zijn zienswijze aangeeft, worden hierop van gemeentewege al (separaat) acties ondernomen.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
2.			

	De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op de ontwikkeling op het perceel Burgemeester Smitweg 17b, Hazerswoude-Dorp.		
a.	Reclamanten merken op dat de op het perceel aanwezige loods aan de sierteeltbestemming is onttrokken en wordt gebruikt voor paardenhouderij met een zorgfunctie.	Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar punt sub d.	
b.	Reclamanten merken op dat de verbreding van het bouwvlak op het perceel de mogelijkheid biedt tot het realiseren van bebouwing, met als gevolg dat het zicht op de Veenplas (gedeeltelijk) weg wordt genomen. Reclamanten vinden dat de plas vrij moet blijven van bebouwing.	In het geldende bestemmingsplan Sierteeltgebied heeft het onderhavige perceel de bestemming Agrarisch-Sierteelt. Voor het gedeelte van het perceel, waarop de verbreding van het bouwvlak betrekking, geldt geen bouwverbod. Ter plaatse zijn (dus buiten het bouwvlak) kassen, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter en een omvang van in ieder geval 3.000 m², alsook bouwwerken voor waterberging en terreinafscheidingen, toegestaan. Binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan het zicht op de Veenplas derhalve reeds worden beperkt. Voor het bouwen van de bebouwing is een omgevingsvergunning benodigd. De daarvoor in te dienen aanvragen worden ook welstandshalve beoordeeld aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota. Het perceel	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		ligt in een gebied dat in de welstandsnota als waardevol landschap (Boomteelt) is aangeduid en een goede landschappelijke inpassing vormt de basis voor de welstandstoets van andere bebouwing (geen kassen zijnde). De betreffende perceeleigenaren hebben overigens aangegeven het bijzondere karakter van de omgeving te onderkennen en bij bouwplannen hiermee rekening te houden.	
c.	Reclamanten vrezen voor overlast omdat de verbreding van het bouwvlak mogelijkheid voor meer (niet sierteeltgerelateerde) activiteiten biedt.	De bestemmingswijziging op het perceel ziet uitsluitend op de verbreding van het bouwvlak. De bestemming Agrarisch – Sierteelt verandert niet en als gevolg daarvan worden ook geen andere activiteiten mogelijk gemaakt.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
d.	Reclamanten melden dat de verbreding van het bouwvlak niet nodig is omdat ter plaatse geen sprake is van een volledig/volwaardig sierteeltbedrijf.	Een duurzaam volwaardig agrarisch bedrijf wordt in het bestemmingsplan omschreven als een agrarisch bedrijf dat voldoet aan de geldende milieueisen en ook op langere termijn aan deze eisen kan blijven voldoen en waarvan redelijkerwijs is aan te nemen dat dit gedurende de planperiode een omvang zal hebben van: a. hetzij ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang;	Zienswijze leidt tot aanpassing. De toets van de bestemmingswijziging Burgemeester Smitweg 17b, onder paragraaf 2.2 van de plantoelichting, is aangevuld en het advies van de agrarische deskundige is als bijlage aan de plantoelichting gevoegd.

		b. hetzij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht indien sprake is van een reëel perspectief op continuïteit op langere termijn en waarbij het hoofdkomen afkomstig is van het agrarisch bedrijf. Voor een (nadere) beoordeling op dit aspect is advies ingewonnen bij de agrarische deskundige (ABC-commissie te Woerden). De agrarische deskundige heeft geoordeeld dat redelijkerwijs is aan te nemen dat het onderhavige bedrijf gedurende de planperiode een omvang zal hebben van een deeltijdbedrijf in de categorie van een halve tot een volledige arbeidskracht (b). In aanvulling daarop zij gemeld dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan (na 2^e herziening) reeds mogelijkheden biedt voor nevenfuncties bij (volwaardige) sierteeltbedrijven, waaronder het houden van paarden en/of ander vee, alsook agrarisch verwante sociale functies.	
e.	Reclamant vrezen dat er een precedent wordt gecreëerd voor andere bouwplannen rondom de Veenplas.	Van de onderhavige bestemmingswijziging kan een precedent uitgaan. Tegen medewerking aan bestemmingswijzigingen van gelijklopende strekking bestaan van gemeentewege in beginsel evenwel geen beletselen.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

3.			
a.	De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op de ontwikkeling op het perceel Burgemeester Smitweg 17b, Hazerswoude-Dorp. Reclamanten melden dat het bouwen rondom de Veenplas niet is toegestaan. Reclamanten vinden dat deze plas vrij moet blijven van bebouwing (i.v.m. natuurbehoud) en zijn bezorgd over de bestemmingswijziging, mede gelet op de precedentwerking die daarvan uit kan gaan.	Zie de beantwoording van de zienswijze onder 2.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
4.			
	De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de ontwikkeling op de locatie Burgemeester Smitweg – Dijkgraafweg, Hazerswoude-Dorp.		
a.	Reclamant is van mening dat de ontwikkeling weldegelijk van invloed is op zijn bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden; als nabij de erfgrans een hoog gebouw wordt opgericht, dan zal dit de bezonning op zijn perceel en zijn planten niet goed doen, hetgeen betekent dat zijn bedrijfsvoering wordt beperkt.	Er wordt niet ontkend dat de bestemmingswijziging enige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende (sierteelt)percelen. Bij de afweging van de bij de besluitvorming betrokken belangen (uitzicht e.d.) mag volgens vaste jurisprudentie (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		Bestuursrechtspraak d.d. 25 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2487) worden meegewogen dat negatieve gevolgen van een bouwplan ook kunnen worden veroorzaakt door de fictieve realisering van een bouwplan dat in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan Sierteeltgebied heeft het onderhavige perceel de bestemming Agrarisch-Sierteelt. Voor het perceel geldt geen bouwverbod. Ter plaatse zijn (buiten bouwvlakken) kassen, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter en een omvang van in ieder geval 3.000 m², alsook bouwwerken voor waterberging en terreinafscheidingen, toegestaan. Binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan is derhalve reeds een vergelijkbare beperking voor wat betreft bezonning op het perceel van reclamant mogelijk. Daarenboven zij opgemerkt dat de locatie en het perceel van reclamant binnen het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop zijn gelegen en het niet ongebruikelijk is dat (sierteelt)bedrijven binnen dit gebied direct naast elkaar liggen.	
--	--	--	--

		Als gevolg daarvan kan enige onderlinge hinder ontstaan. Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf van reclamant.	
b.	Reclamant vraagt zich af waarom ter plaatse nog een bedrijfsgebouw moet worden opgericht terwijl de reeds aanwezige loodsen niet optimaal voor sierteelt worden benut.	De onderhavige locatie wordt toegevoegd aan het bedrijf van de initiatiefnemer. Op deze locatie zijn al 2 bouwvlakken aanwezig voor het realiseren van bedrijfsgebouwen maar deze zijn voor de initiatiefnemer te klein om een volwaardige bedrijfsloods te kunnen realiseren. De locatie heeft een omvang van ruim 3 ha, waarbij het voor een efficiënte bedrijfsvoering noodzakelijk wordt geacht dat op de locatie zelf een loods van voldoende omvang wordt gerealiseerd. De planten die ter plaatse gekweekt worden kunnen dan op de locatie zelf worden verwerkt en afleverklaar worden gemaakt voor transport. Hierdoor ontstaan er geen extra verkeersbewegingen met/tussen de andere locaties. De ontwikkeling van en bedrijfsvoering op de onderhavige locatie staat voorts los van de andere locaties van de initiatiefnemer.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		Van gebruik van een van de loodsen voor de huisvesting van arbeidsmigranten is voorts geen sprake. Reclamant heeft dat in een later bericht ook zelf bevestigd.	
c.	Reclamant vraagt zich af of er ook nagedacht is over een alternatieve locatie, bijvoorbeeld 300 meter noordwaarts of het perceel naast de woning van de initiatiefnemer aan de Burgemeester ten Heuvelhofweg.	Het gebruik van de loodsen op de andere locaties staat los van deze locatie. Zoals hiervoor al aangegeven is voor de bedrijfsvoering op de locatie zelf een loods benodigd.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.
5.			
a.	Reclamant heeft geen bezwaar tegen het plan omdat er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing.