Greenport Regio Boskoop

Intergemeentelijke Structuurvisie - 1e aanvulling

COLOFON

PROJECT

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop – 1e aanvulling

Greenport Regio Boskoop

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0499.STV13055BU-VG01

INITIATIEFNEMER

Gemeente Alphen aan den Rijn

OPSTELLER

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM

17 juli 2014

Inhoud

1. Inleiding 7

1.1 Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Regio Boskoop
1.2 Herziening bestemmingsplan Buitengebied Boskoop 2013
1.3 Doel aanvulling

2. De Ambitie 13

3. Werkwijze 17

3.1 Projectorganisatie
3.2 Fondsvorming

4. Uitvoeringsparagraaf 21

4.1 Planologisch instrumentarium
4.2 Kostenverhaal
4.3 Kostensoorten
4.4 Gebiedseigen kosten
4.5 Bovenwijkse voorzieningen
4.6 Bovenplanse verevening
4.7 Spelregels omzetting bedrijfswoningen

5. Procedure 31

516 m
Image © 2008 Aerodata International Surveys

Inleiding

Joh. Stokwijk & Zn.
32

1. Inleiding

1.1 Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Regio Boskoop

In 2011 heeft de gemeenteraad van Boskoop de intergemeentelijke structuurvisie Greenport Regio Boskoop vastgesteld, verder ISV. De Greenport regio Boskoop heeft een echte centrumpositie in Nederland. Om die positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, is er met overtuiging gekozen voor ontwikkeling van de Greenport regio Boskoop.

De ambitie die in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop is verwoord, ligt in het ontwikkelen van een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving.

Een sterke Greenport wordt bereikt door de centrumfunctie te versterken, de eigen identiteit te versterken en door een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Kernbegrippen zijn compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid.

De duurzame Greenport ontstaat allereerst door efficiënt ruimtegebruik, bundelen, concentreren en herstructureren. Ook moet de wateropgave structureel geregeld worden, met duurzaam waterbeheer en voldoende zoet watervoorziening.

De beleefbare Greenport richt zich op het verkrijgen van meer uitstraling. Een Greenport die aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers van het Groene Hart. Op die manier vormt de Greenport een schakel tussen de stedelijke gebieden en het open veenweidegebied. Het gaat ook om een Greenport die herkenbaar is als economisch centrum van de boomsierteelt, zichtbaar vanaf de hoofdinfrastructuur.

De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen, mede dankzij de voorgenomen infrastructurele verbeteringen. Ook de woonfunctie kan versterkt worden met de ontwikkeling van de Greenport.

Invulling aan de herstructurering wordt gegeven door verschillende partijen. Ondernemers geven invullling aan de visie door onder andere te innoveren, schaalvergrotingen door te voeren en ambitieus in te springen op gewijzigde marktomstandigheden. Op een groter schaalniveau zijn gemeenten aan zet door kaders te stellen, te enthousiasmeren maar ook om op grotere landschappelijke en infrastructurele ingrepen te initieren en uit te voeren. Deze gemeentelijke inzet komt grotendeels ten goede aan de sector maar vereist ook

een financiële investering. In de structuurvisie zijn de kosten en de opbrengsten inzichtelijk gemaakt. Hoewel er de nodige opbrengsten zijn kunnen de kosten hiermee onvoldoende gedekt worden en dient gezocht te worden naar alternatieve financieringsmogelijkheden. Op basis van verschillende, kleinere businesscases, wordt dit in de loop van de komende jaren verder uitgewerkt.

Als één van de financieringsbronnen is in het ISV benoemd, de omzetting van bedrijfswoningen. Concreet wordt opgemerkt dat verwacht mag worden dat met de herstructurering de vraag naar het omzetten van bedrijfswoningen naar (plattelands-)woningen stijgt. De huidige regeling staat deze omzetting toe, mits daarmee de herstructurering niet in de weg wordt gestaan en een deel van de meerwaarde van de woning als gevolg van de omzettting naar (plattelands-)woning in een fonds wordt gestopt. De omzetting van bedrijfswoningen draagt dus bij aan de herstructurering en aan bijzonder wonen in het boomsierteelt gebied.

1.2 Herziening bestemmingsplan Buitengebied Boskoop 2013

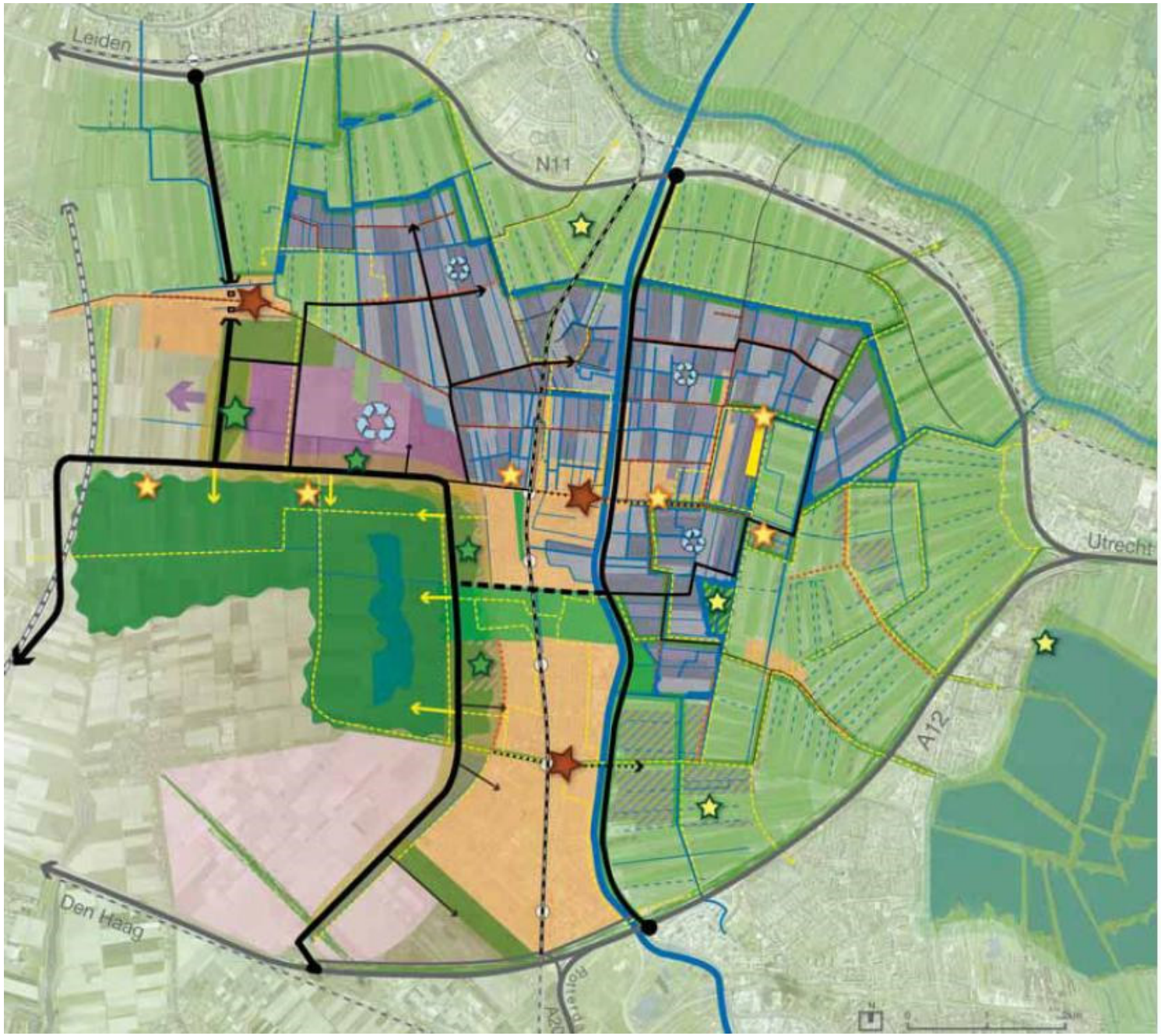
Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Boskoop de regeling voor omzettingen, middels de herziening van het bestemmingsplan Boskoop Buitengebied, aangepast en aangescherpt. Onderdeel van deze aanscherping is ook een bijstelling en verduidelijking van de beoogde afdracht van de overwaarde zoals benoemd in het ISV en nader vormgegeven en ingevuld middels het raadsbesluit van 27 juni 2013.

Dit addendum beschrijft deze bijstelling, geeft de verduidelijking en herbevestigt de relatie welke er ligt tussen de herstructering van het sierteeltgebied en de omzetting van (voormalige) bedrijfswoningen naar plattelandswoning t.b.v een gebruik als burgerwoning. Daarmee is deze Boskoopse aanvulling op het ISV de beleidsmatige onderlegger van te maken anterieure afspraken in het kader van de omzetting van bedrijfswoningen.

1.3 Doel aanvulling

Met deze Boskoopse nadere invulling op de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Regio Boskoop wordt invulling gegeven aan de beginselen van behoorlijk bestuur door de financiële bijdrage, voortkomend uit de omzetting van bedrijfswoningen, beleidsmatig vast te leggen. Daarnaast wordt met deze aanvulling opnieuw de beleidsmatige koppeling tussen de herstructurering van het Greenportgebied, zoals nader omschreven in het ISV, en de fondsafdracht bij de omzetting van bedrijfswoningen herbevestigd.

De Ambitie



VISIEKAART 2020

ISV GREENPORT REGIO BOSKOOP

- boomsierteeltgebied openlucht
- PCT- / handelsterrein
- zoekrichting uitbreiding boomsierteelt
- transformatie boomsierteelt
- glastuinbouw Zuidplaspolder
- visitekaartje Greenport Boskoop
- veenweide gebied
- Bentwoud met entrees
- groene loper
- natuurgebied
- water
- overgangzone met natuurvriendelijke oevers
- zelfvoorzienend in zoetwater
- wegen
- wegen na 2020
- Rijn Gouwelijn
- westelijke randweg, etalage Boskoop
- recreatieve routes - groene verbindingen
- kernen
- kwaliteitsverbetering stedelijk gebied
- lintbebouwing
- verluwing passage Gouwe

BVR

2. De Ambitie

De ambities voor het sierteeltgebied volgen uit het ISV. In het kader van deze intergemeentelijke visie zijn op regionaal niveau de ambities bepaald en nader op elkaar afgestemd.

De gemeente Alphen aan den Rijn ambieert een sterke Greenport, breed en divers van opzet, die alle facetten van de boomsierteelt herbergt – van productinnovatie en verwerking tot handel en logistiek. Het vormt een hecht netwerk, met een sterke centrumfunctie voor heel Nederland. De boomsierteelt elders in het land blijft op Greenport regio Boskoop aangewezen voor de kweek, handel, export en vernieuwing. Essentieel voor een sterke Greenport is een betrouwbare bereikbaarheid en verbeterde productieomstandigheden. De Greenport moet duurzaam zijn, met een efficiënt en intensief gebruikt teeltgebied waarin de wateropgave structureel is opgelost.

Greenport regio Boskoop –de unieke concentratie van boomsierteelt– moet beleefbaar worden, de uitstraling krijgen die aantrekkelijk is voor bezoekers en bewoners. Dat versterkt het imago van de Greenport, die een bijzondere schakel vormt tussen de stedelijke gebieden (de as Zoetermeer, Alphen, Leiden en Waddinxveen) en het open veenweidegebied aan de noord– en oostzijde van de regio. Zo'n sterke duurzame Greenport moet bijdragen aan een leefbare omgeving. Dit kan door die beleefbaarheid, door de duurzaamheid en door een goed aan de functies aangepaste infrastructuur.

Kiezen voor Greenport regio Boskoop betekent ruimte geven aan economische ontwikkeling, binnen de vastgestelde contour. Daarvoor is schaalvergroting nodig. Het huidige productielandschap is fijnmazig met lange smalle percelen haaks op de wegen. Er zal een grootschaliger landschap ontstaan met brede diepe percelen langs de wegen. Hoe moeilijk ook, die keuze is nodig om de sector haar centrale rol te laten behouden. Een goed geoutilleerd productiegebied is voorwaarde voor vestiging van toeleverende en handelsbedrijven, voor kennisontwikkeling, hoogwaardige teelt en het verder ontwikkelen van nichemarkten. Niet kiezen of half kiezen betekent op termijn een verlies aan concurrentiekracht en verlies van arbeidsplaatsen. Ook landschappelijk is niet kiezen geen optie, bij verlies van functie ontstaat verrommeling.

Werkwijze

3. Werkwijze

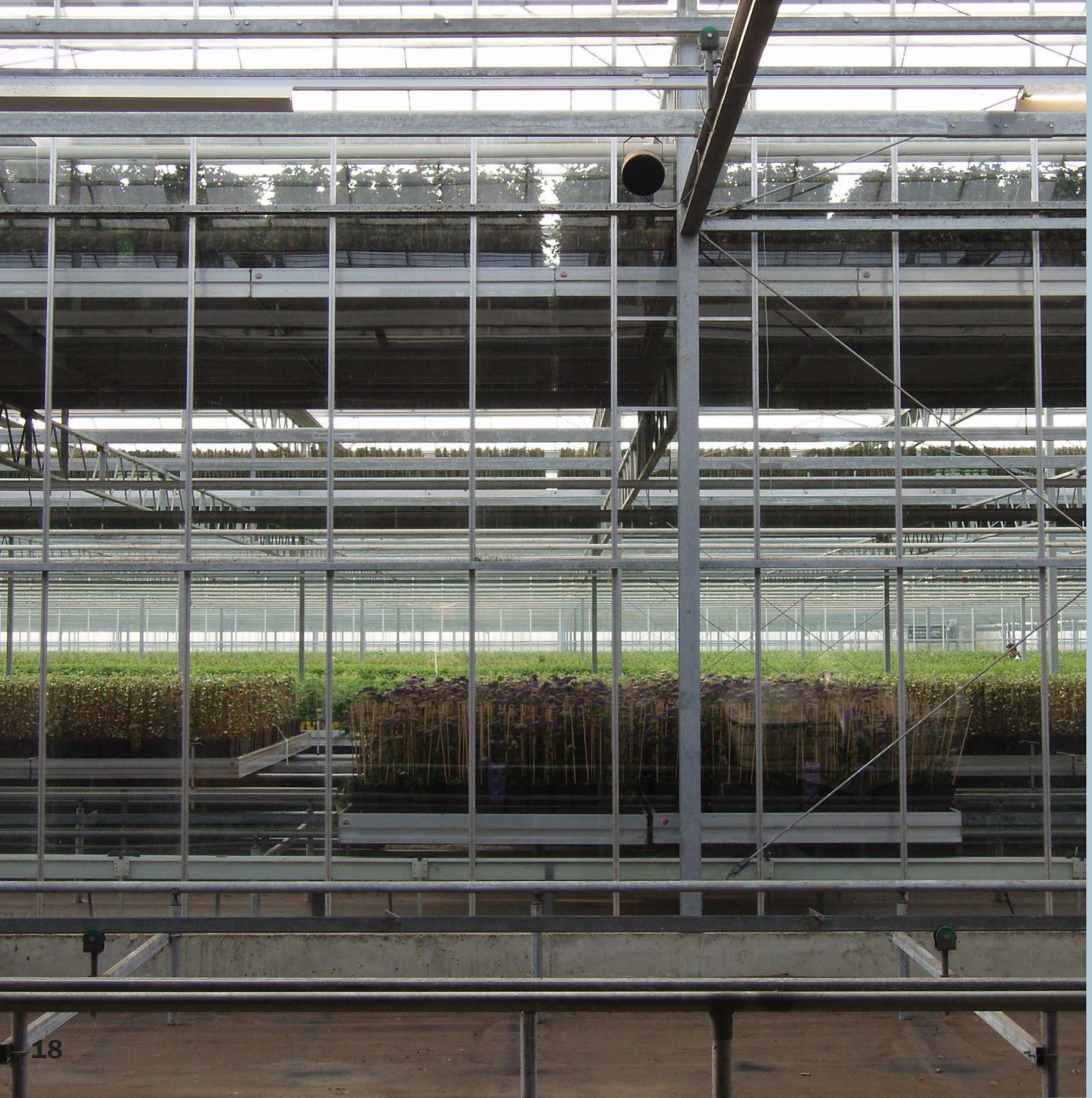
3.1 Projectorganisatie

De coördinatie, de strategie en lobby voor de Greenport zullen in het verband van de Stichting Greenport Boskoop vorm krijgen. Per project wordt op uitvoeringsniveau afgesproken wie trekker is en of één van de andere gemeenten bij het uitwerken van het project in de werkorganisatie betrokken zal zijn. Per project is er dus een projectorganisatie welke uitvoering geeft aan de verschillende projecten. Vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn zijn, naast het pilotproject Zuidwijk welke nu loopt, vier projecten benoemd welke binnen afzienbare tijd opgepakt zullen worden. Het betreft:

1. Landschapsontwikkeling
   Bestaande kwaliteiten, zoals benoemd in de Kwaliteitskaart, zullen waar mogelijk worden versterkt
2. Verbeterde ontsluiting Sierteeltgebied
   Het betreft hier o.a. de ontsluiting van polder De Nesse
3. Waterbergingsprojecten
   Hier gaat het om o.a. de waterbergingsprojecten aan de Spoelwijkerlaan
4. Ontwikkeling van de Etalage van Boskoop
   Hier betreft het verder invulling geven aan de ambitie zoals deze is uitgesproken in het ISV

3.2 Fondsvorming

Om een financiële invulling te geven aan de verschillende projecten in de Greenport Boskoop is gestart met het oprichten van een fonds. Te weten het fonds Ontwikkeling en inovatie Sierteelgebied. Reeds in het ISV is dit fonds aangekondigd. De afdrachten in het kader van de omzetting zullen ondergebracht worden in het fonds. Vervolgens zullen de verschillende deelprojecten voor een deel gefinancieerd worden uit het fonds. Naast de fondsbijdrage zullen externe financiëringsbronnen aangewend worden.



Uitvoeringsparagraaf

4. Uitvoeringsparagraaf

4.1 Planologisch instrumentarium

Het bestemmingsplan is en blijft hét instrument dat de bestemming van gronden vastlegt. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. De nieuwe Grondexploitatiewet maakt hier deel van uit. Doelstelling van deze nieuwe wet is een betere regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

De nieuwe Grondexploitatiewet legt een nieuwe basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten tussen gemeenten en ontwikkelaars en andere particuliere eigenaren. De wet kent twee typen overeenkomsten over grondexploitatie: anterieure en posterieure overeenkomsten. Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voor de vaststelling van een exploitatieplan. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader in de Grondexploitatiewet. In een anterieure overeenkomst mogen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, dus in een groter gebied. Hiermee introduceert de wet de mogelijkheid van bovenplanse verevening middels een fondsafdracht. Ongeclausuleerd is de bevoegdheid niet. De afspraken moeten wel betrekking hebben op een concrete gebiedsontwikkeling en passen binnen een structuurvisie van gemeente(n), provincie of Rijk. Bovendien gelden de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Een structuurvisie kan noodzakelijk zijn om kosten op basis van anterieure overeenkomsten te verhalen via een financiele bijdrage in zogenaamde ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ (artikel 6.24 lid 1sub a Wro). Het gaat om een financiële bijdrage, opgenomen in een anterieure overeenkomst, ten bate van ruimtelijke ontwikkelingen in een ander gebied zoals bijdragen aan natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur. Deze bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen hoeft niet te voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Dat wil zeggen dat de fondsafdracht en de hieruit (deels) gefinancieerde ontwikkeling niet direct in relatie staat tot degene die deze fondsafdracht heeft gedaan.

Voor een fondsafdracht is het een voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkelingen in een structuurvisie zijn

vastgelegd. Daarbij moet de ruimtelijke en functionele relatie tussen de specifieke ontwikkeling, de omzetting van een bedrijfswoning en de ruimtelijke herstructerering inzichtelijk worden gemaakt. In het kader van het ISV Greenport Regio Boskoop is deze relatie inzichtelijk gemaakt. De omzettingen van bedrijfswoningen zoals deze in de toekomst zullen plaatsvinden volgen uit de schaalvergroting welke in het kader van het ISV worden geïnitieerd en gestimuleerd. Voor de benodigde schaalvergroting zijn vanuit verschillende organisaties, gemeentelijke overheden en bedrijven inspanningen vereist. Hiertoe zijn en zullen concrete projecten opgezet en uitgevoerd worden. De volgordelijkheid is duidelijk, omdat er schaalvergroting is ontstaat er de mogelijkheid tot omzetting van een bedrijfswoning naar plattelandswoning.

4.2 Kostenverhaal

Voorop staat dat de economische uitvoerbaarheid van plannen alleen maar haalbaar is als ook anderen meebetalen. De gemeente Alphen aan den Rijn is slechts één van de investerende partijen. Investeringen in de Greenport komen de greenport sector maar ook derden ten goede. De gemeente heeft de wettelijke plicht, kosten die zij moet maken ten behoeve van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verhalen op de partijen die bij die ontwikkelingen baat hebben. De gemeente Alphen aan den Rijn vraagt daarom ook aan initiatiefnemers van een omzetting van een bedrijfswoning om een bijdrage.

Uitgangspunt voor de financiering van de totale herstructureringsopgave van de Greenport is te streven naar maximale financiële verevening tussen winstgevende en verlieslijdende projecten. Dit kan door zelf de projecten uit te voeren en winsten en verliezen met elkaar onderling te verekenen. Deze mogelijkheid bestaat alleen voor projecten welke de gemeente Alphen aan de Rijn zelf initieert.

Voor projecten die de gemeente Alphen aan den Rijn niet zelf initieert, kan, via de hiervoor omschreven weg, geen financiële bijdrage worden afgedwongen. Kosten verhalen kan wel. Anterieure overeenkomsten (overeenkomsten die worden gesloten vóórdat een exploitatieplan is vastgesteld) geven hierbij de meeste beleidsvrijheid. Deze komen alleen tot stand op basis van vrijwilligheid. Voor het afspreken van een financiële bijdrage (niet zijnde bovenplanse kosten) aan (regionale) ruimtelijke ontwikkelingen moet de betreffende ruimtelijke ontwikkeling in een structuurvisie zijn vastgelegd. Voor de Greenport Boskoop geldt dat deze ontwikkelingen zijn vastgelegd in de Intergemeentelijke

structuurvisie Greenport Regio Boskoop en de hierop volgende (pilot-)projecten waardoor sprake is van een compensatieplicht.

Vanuit dergelijke projecten is een financiële bijdrage noodzakelijk voor het realiseren van de verschillende beoogde projecten. Uitgangspunt is dat de verevening financieel neutraal plaatsvindt. Dat wil zeggen dat de inkomsten toereikend moeten zijn om nieuwe projecten te kunnen realiseren.

De gemeente heeft de mogelijkheid, ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen een extra bijdrage te vragen aan een initiatiefnemer. De gemeente streeft ernaar om alle noodzakelijke en relevante kosten via zogenoemde anterieure overeenkomsten op de planontwikkelingen te verhalen. Indien zij daar niet in slaagt, zullen de kosten wettelijk verplicht worden verhaald via een exploitatieplan. Naast de gebiedseigen kosten zal de gemeente de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhalen, indien aan de orde, bovenplanse vereveningen toepassen en in anterieure overeenkomsten bijdragen voor ruimtelijke ontwikkeling vragen. Voorzieningen in het kader van kostenverhaal zijn werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren zoals het realiseren van groen en water, compensatie en de plan- en procedurekosten. In het Besluit ruimtelijke ordening is daarvoor een limitatieve kostensoortenlijst opgenomen.

4.3 Kostensoorten

De wettelijke mogelijkheid van kostenverhaal maakt onderscheid in vier soorten kostenverhaal:

1. gebiedseigen kosten: dit zijn kosten die nodig zijn om het exploitatiegebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting-, plan- en procedurekosten. Alle kosten die direct te maken hebben met het tot ontwikkeling brengen van het gebied dienen op deze ontwikkeling te worden verhaald. Gebiedseigen kosten kunnen vaak pas worden bepaald als de ontwikkelcondities voor de ontwikkeling zijn uitgewerkt;
2. bovenwijkse voorzieningen: dit zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen, waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar die over meerdere exploitatiegebieden dienen te worden verdeeld, omdat ook andere gebieden daarvan profijt hebben. Deze kosten dienen naar rato van het profijt naar de exploitatiegebieden toegerekend te worden;
3. bovenplanse kosten of verevening: hier gaat het om

het verevenen van een negatief planexploitatieresultaat van een plan met een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatieresultaat. Om een fondsbijdrage in het kader van Bovenplanse Verevening te kunnen vragen dient een structuurvisie aanwijzingen te geven over de bestedingen die ten laste van dat fonds kunnen komen;

4. bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen: dit heeft betrekking op een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. Een gemeentelijke structuurvisie dient daarvoor een grondslag te geven.

4.4 Gebiedseigen kosten

Onderdeel van gebiedseigen kosten beschouwt de gemeente Alphen aan den Rijn dat nieuwe ontwikkelingen op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke wijze ingepast dienen te worden. Dit zijn gebiedseigen kosten, aangezien deze kosten worden gemaakt om het beoogde project een goede ruimtelijke ontwikkeling te laten zijn. Ook indien daarvoor kosten moeten worden gemaakt die buiten de plangrens vallen, zijn deze kosten noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing te garanderen. De gemeente is wettelijk verplicht om, voor zover de gemeente deze kosten zelf maakt, deze op te verhalen op de initiatiefnemer.

Bij de beoordeling op een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing wordt op drie schaalniveaus gekeken naar de beoogde ontwikkeling:

1. hoofdstructuren en essentiële waarden: als eerste wordt op hoofdstructuurniveau gekeken naar een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing. De ontwikkeling mag géén negatieve invloed uitoefenen op bijvoorbeeld bestaande zichtlijnen, aanwezige functionele, natuur-, cultuur- en landschapsstructuren en waarden. Waar deze structuren en waarden direct, dan wel indirect in gevaar komen door de beoogde ontwikkeling dient het plan zodanig vormgegeven te worden dat aantasting van de structuren en essentiële waarden wordt voorkomen;
2. substructuren en belangrijke waarde: ten tweede dienen de ontwikkelingen goed te worden ingepast in de structuur van de bebouwingsconcentratie/landelijk gebied. Het plaatsen van de nieuwe functie moet een toevoeging zijn voor de (kwaliteit van de) verschillende groene, blauwe, rode en grijze structuren. Ook het (gedeeltelijk) slopen, verbeteren en afschermen van ongewenste bebouwing kan de structuur versterken. Aansluiting bij eventuele rooilijnen versterkt de stedenbouwkundige structuur;

3. inpassing op perceelsniveau: het laatste schaalniveau waarop gekeken wordt naar de nieuwe ontwikkeling is het perceelsniveau. Op perceelsniveau dient de ontwikkeling eveneens goed ruimtelijk ingepast te zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een specifiek type beplanting, veel voorkomend in de nabije omgeving. Ook de plaats van de nieuwe functie op het perceel is een onderdeel dat op dit schaalniveau wordt meegenomen in het kader van een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing.

Zoals bij de introductie aangegeven, wordt een goede landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing aangemerkt als een gebiedseigen kostenpost. Wanneer de betreffende initiatiefnemer niet zelf kan zorgdragen voor een goede inpassing zoals hierboven beschreven, dan levert de initiatiefnemer een financiële bijdrage aan de gemeente. De gemeente zal vervolgens zorgdragen voor een goede inpassing van de ontwikkeling. Wanneer dat grenzend aan/in de directe nabijheid van het initiatief niet mogelijk is, wordt door de gemeente middels de financiële bijdrage op een andere wijze een kwaliteitsimpuls in de omgeving (gerelateerd aan het project) gerealiseerd.

4.5 Bovenwijkse voorzieningen

De toerekening van het verhalen van de bovenwijkse voorzieningen kan plaatsvinden op basis van twee beginselen:

1. de investeringskosten zijn direct te relateren aan een aantal projecten. Door middel van een rekenkundige onderbouwing van het profijt worden de kosten van de investeringsprojecten proportioneel toegedeeld aan de profiterende ontwikkelprojecten. Bijvoorbeeld aan de hand van het aantal woningen of aan de hand van de verkeersproductie van een ontwikkeling.
2. investeringen die noodzakelijk zijn ten gevolge van een ontwikkeling, maar niet direct hoeven te worden gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling, maar wel tot investeringen op termijn leiden als gevolge van de optelsom van meerdere ontwikkelingen (Bijvoorbeeld de noodzakelijke investeringen in een hoofdriool, in de hoofdontsluiting, in waterberging en dergelijke). Deze zullen worden verhaald in de vorm van een normatieve bijdrage aan een daartoe ingesteld Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

De gemeente zal bij het aangaan van een anterieure overeenkomst of het opstellen van een exploitatieplan

voor een ontwikkelingslocatie bepalen of zij de bovenwijkse voorzieningen zal verhalen volgens beginsel 1 of beginsel 2. Bij alle inbreidingslocaties zal voor kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen beginsel 2 worden toegepast, tenzij sprake is van een duidelijk gebiedsgerelateerde ingreep. Het uitgangspunt is om zoveel als mogelijk maatwerk te leveren.

4.6 Bovenplanse verevening

Het totaal aan projecten moet er voor zorgen dat Greenport regio Boskoop een greenport van nationaal belang blijft. De condities en programmamogelijkheden daarvoor zijn niet voor alle projecten gelijk. Deze verschillen kunnen tot gevolg hebben dat sommige projecten een negatief planresultaat hebben, terwijl andere locaties daardoor een extra positief resultaat kunnen hebben. De gemeente Alphen aan den Rijn wil, wanneer daarvoor aanleiding is, positieve en negatieve grondexploitatieresultaten tussen plannen met een duidelijk onderlinge relatie met elkaar verevenen. Er gelden echter wel stringente regels voor bovenplanse verevening. Zo moet bijvoorbeeld nadrukkelijk sprake zijn van ruimtelijke en functionele samenhang. Verevening vindt plaats via een fonds dat gevoed wordt vanuit de plannen met een positief exploitatieresultaat. Om in aanmerking te komen voor een financiële bijdrage (als gevolg van bovenplanse verevening) dient sprake te zijn van een 'objectief' negatief exploitatiesaldo.

De gemeente kiest er voor om de mogelijkheid van het toepassen van bovenplanse verevening te beperken tot het instellen van een fonds.

4.7 Spelregels omzetting bedrijfswoningen

4.7.1 Raadsbesluit 27 juni 2013

In het raadsbesluit van 27 juni 2013 heeft de raad van de voormalige gemeente Boskoop zich uitgesproken over de wijze waarop de omzetting dient plaats te vinden, door het aanmerken als plattelandswoning waarbij het gebruik als burgerwoning wordt toegestaan, en welke fondsbijdrage hiervoor gehanteerd wordt.
Bij een aanvraag voor omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt een variabel bedrag in rekening gebracht. Dit bedrag bestaat uit een vergoeding van de planvoorbereiding en een bijdrage ruimtelijke kwaliteit, middels een fondsafdracht, welke ingezet wordt ten dienste van de herstructurering.

4.7.2 Criteria

De criteria voor omzetting van een bedrijfswoning naar plattelandswoning volgen uit het vastgestelde Beleidsplan Woningen Buitengebied. Dit beleidsplan is in 2008 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente

Boskoop vastgesteld. De criteria voor omzetting zijn vervolgens overgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop. Voor de omzetting naar burgerwoning, en met de laatste aanpassing in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, naar plattelandswoning gelden 7 criteria welke terug te vinden zijn in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

In het kort gelden de volgende voorwaarden;

- er vindt schaalvergroting en/of reconstructie plaats;
- de ligging van de nieuwe plattelandswoning staat toekomstige reconstructie niet in de weg;
- de bij het voormalige agrarische bedrijf behorende bedrijfsgronden zijn verkocht;
- de bijgebouwen hebben geen groter vloeroppervlak dan 50 m²;
- de plattelandswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven optreden.

Procedure

5. Procedure

In het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet ruitmelijke ordening zijn geen eisen opgenomen over de procedure van een structuurvisie. In een structuurvisie moet worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding van de structuurvisie.

De structuurvisie zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd voor inspraak. In die periode zal ook overleg plaatsvinden met overige overheden en instanties. Indiende reacties zullen gebundeld en beantwoord worden in een Nota inspraak. Te samen met deze Nota inspraak zal deze aanvulling op de structuurvisie aan de gemeenteraad voorgelegd worden voor besluitvorming.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement