

Bijlage 1

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Herbestemmen

Sierteelt buiten de contour

Samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour en ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 1 Ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour voorziet in het planologisch mogelijk maken van het amoveren van sierteeltbedrijven (gesitueerd buiten het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop), het realiseren van compensatiewoningen en/of -rechten op grond van de ruimte-voor-ruimteregeling, het omzetten van bedrijfswoningen naar burger- of plattelandswoningen en het samenvoegen van sierteeltpercelen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de volgende locaties:

- Bent 4 en 16 te Hazerswoude-Dorp;
- Bentweg 3, 27, 27a, t.o.v. 27a en 29 te Hazerswoude-Dorp;
- Gemeneweg 14 en 20 te Hazerswoude-Dorp;
- Noordpolder 1, 5, 11 en 17/19 te Benthuisen;
- Rietveldsepad 9b te Hazerswoude-Dorp;
- Toegangseweg 1a en 5 te Alphen aan den Rijn;
- Vierheemskinderenweg 2, 8, 10, en 12 te Hazerswoude-Dorp;
- Voorweg 34b en tussen 81-83 te Hazerswoude-Dorp;
- Westeinde 40 te Hazerswoude-Dorp;
- Westzijdeweg 17, 27 en 71 te Hazerswoude-Dorp.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour heeft met ingang van donderdag 28 februari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen, tot en met woensdag 10 april 2019. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om – mondeling of schriftelijk – een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van ter inzageligging zijn 8 zienswijzen ontvangen.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisieligging ontvangen. De zienswijzen zijn juist geadresseerd.

Ten aanzien van de inhoud

Een tweetal zienswijzen zijn na overleg ingetrokken. De overige zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een reactie. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota 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 'anonymiseringsverplichting', 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 of een vof) 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

Nummer 1
Zaaknummer: 246251
Conclusie: Geen aanpassing van het plan

Reclamant stelt dat de nieuwe woning(en) aan de Bent te dicht op de boomkwekerij is (zijn) gesitueerd.

Reactie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Bent naast 1. Dit betreft de dichtst op de betreffende boomkwekerij gesitueerde nieuwe woning.

De bestaande, als zodanige bestemde (burger)woning op het perceel Bent 1 staat op kortere afstand van de kwekerij dan deze nieuwe woning. De kwekerij dient qua milieu al rekening te houden met de bestaande woning op het perceel Bent 1. De nieuwe woning levert diensgevolg geen belemmering op voor de kwekerij.

Nummer 2
Zaaknummer: 246575
Conclusie: Geen aanpassing van het plan

Reclamant is van mening dat de nieuwe woning, ter hoogte van Bent 1a, zorgt voor waardevermindering en een beperking van het uitzicht van(uit) zijn woning. Daarbij vreest reclamant voor eventuele kosten bij omnummering. Reclamant geeft aan dat de woning op het perceel Bentweg 29 gerealiseerd zou kunnen worden.

Reactie

Waardevermindering

In de zienswijze van reclamant vindt geen onderbouwing plaats van de waardevermindering van de woning als gevolg van de onderhavige bestemmingswijziging. In een mogelijke waardevermindering van de woning wordt in redelijkheid geen aanleiding gezien om van deze bestemmingswijziging af te zien. Daarbij is tevens overwogen dat artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening hiervoor in een afzonderlijke procedure voorziet.

Uitzicht

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals heeft overwogen (zie onder meer de uitspraak d.d. 25 oktober 2017, nr. ECLI:NL:RVS:2017:2861), bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt echter niet weg het belang tot het behoud van uitzicht moet worden betrokken bij belangenafweging bij een bestemmingswijziging.

Er wordt onderkend dat de bouw van de woning gevolgen heeft voor het uitzicht vanuit de woning van reclamant. Er wordt echter een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van de woning en de kwaliteitswinst die ter plaatse wordt behaald met het saneren van sierteelt. Daartoe is overwogen dat op het onderhavige perceel reeds bebouwing is toegestaan waar een vergelijkbare beperking van het uitzicht vanuit de woning van reclamant kan uitgaan; op grond van de beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 is ter plaatse zonder meer een schuilstal met een omvang en bouwhoogte van respectievelijk 20 m² en 2 meter toegestaan. Daarnaast mag ter plaatse vanwege de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'overige zone sierteelt' aansluitend aan een bouwvlak maximaal 3.000 m² kassen, met een bouwhoogte van 8 meter, worden gerealiseerd. Daarenboven is overwogen dat het uitzicht vanuit de woning van reclamant reeds wordt beperkt vanwege bestaande bebouwing en groen en het uitzichtverliesverlies vanuit de woning van reclamant in feite beperkt is tot één zijde.

Omnummering

Bij het toekennen van een huisnummer aan de nieuwe woning zullen bestaande huisnummers worden gerespecteerd.

Woning op Bentweg 29

Met het realiseren van een woning achter de bestaande woning Bentweg 29 wordt afbreuk gedaan aan de uitgangspunten voor compensatiewoningen, zoals weergegeven in het visiedocument 'Transformatie van bedrijven buiten de sierteeltcontour' d.d. 16 maart 2016 van Terra Incognita. Vanwege de aansluiting bij het lint aan de Bentweg en om de Ringdijk onaangetast te houden, is het ongewenst om een nieuwe woning met bijbehorend erf achter de bestaande woning Bent 29 te realiseren.

Nummer	3
Zaaknummer:	246231
Conclusie:	Geen aanpassing van het plan

Reclamant is tegen de bouw van een woning op het perceel naast zijn perceel. Bebouwing van dit perceel heeft gevolgen voor het uitzicht en woongenot, gevolgen voor het milieu (o.a. vanwege ontbreken van een riool) en de aanwezige flora en fauna. Reclamant meldt daarbij dat bij aankoop van zijn woning is aangegeven dat op het belendende perceel geen bebouwing mogelijk is. Reclamant geeft voorts aan dat de woning op het perceel Bentweg 29 gerealiseerd zou kunnen worden.

Reactie

Uitzicht en woongenot

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals heeft overwogen (zie onder meer de uitspraak d.d. 25 oktober 2017, nr. ECLI:NL:RVS:2017:2861), bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt echter niet weg het belang tot het behoud van uitzicht moet worden betrokken bij belangenafweging bij een bestemmingswijziging.

Er wordt onderkend dat de bouw van de woning gevolgen heeft voor het uitzicht (incl. woongenot) vanuit de woning van reclamant. Er wordt echter een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van de woning en de kwaliteitswinst die ter plaatse wordt behaald met het saneren van sierteelt. Daartoe is overwogen dat op het onderhavige perceel reeds bebouwing is toegestaan waar een vergelijkbare beperking van het uitzicht vanuit de woning van reclamant kan uitgaan; op grond van de beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 is ter plaatse zonder meer een schuilstal met een omvang en bouwhoogte van respectievelijk 20 m² en 2 meter toegestaan. Daarnaast mag ter plaatse vanwege de op de verbeelding opgenomen aanduiding ‘overige zone sierteelt’ aansluitend aan een bouwvlak maximaal 3.000 m² kassen, met een bouwhoogte van 8 meter, worden gerealiseerd.

Gevolgen voor milieu i.v.m. ontbreken riolering

Het ontbreken van een riool staat de uitvoering tot de bouw van de woning niet in de weg. Er kan bij de gemeente immers worden gevraagd om een aansluiting op het gemeenteriool. Mocht een aansluiting op het gemeenteriool niet mogelijk zijn dan dient voor de woning een eigen afvalwaterzuiveringssysteem (Individuele Behandeling van Afvalwater – IBA) te worden aangelegd omdat huishoudelijk afvalwater niet ongezuiverd geloofd mag worden. De lozing uit een IBA dient te voldoen aan het Besluit lozing afvalwater huishoudens.

Gevolgen flora en fauna

De gevolgen voor flora en fauna zijn in de toelichting van het bestemmingsplan en het daarvan deel uitmakende ecologisch onderzoek reeds geanalyseerd. Weliswaar blijkt daaruit dat in het plangebied, ook voor wat betreft het onderhavige perceel, beschermwaardige soorten aanwezig kunnen zijn maar naar verwachting zal er echter geen onoverkomelijke situaties ontstaan, welke het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming in de weg staat. Flora en fauna staan de uitvoerbaarheid van het plan, ook voor wat betreft de onderhavige ontwikkeling, niet in de weg.

Numer 4
Zaaknummer: 246747
Conclusie: Aanpassing van het plan

Reclamant komt op tegen de bouw van een woning op het perceel Bentweg t.o. 27. Reclamant vreest voor uitzichtverlies en waardevermindering van(uit) zijn woning en verzakkingen door bouwactiviteiten. Onder verwijzing naar de toelichting stelt reclamant dat de te behalen kwaliteitswinst ter plaatse beperkt is en dat betere locaties zijn voor het realiseren van compensatiewoningen.

Reactie

Waardevermindering

In de zienswijze van reclamant vindt geen onderbouwing plaats van de waardevermindering van de woning als gevolg van de onderhavige bestemmingswijziging. In een mogelijke waardevermindering van de woning wordt in redelijkheid geen aanleiding gezien om van deze bestemmingswijziging af te zien. Daarbij is tevens overwogen dat artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening hiervoor in een afzonderlijke procedure voorziet.

Schade en verzakking door bouwactiviteiten

De opdrachtgever of diens aannemer/bouwer is aansprakelijk voor (eventuele) schade die ontstaat tijdens en als gevolg van bouwwerkzaamheden, ook als deze schade pas na beëindiging hiervan aan het licht treedt. Reclamant kan deze partijen voor (eventuele) schade aan zijn perceel en/of de daarop aanwezige bebouwing en andere werken aansprakelijk stellen en tevens verzoeken om de gezamenlijk de toestand op zijn perceel op te nemen, in een schouwrapport vast te leggen en controlemaatregelen overeen te komen.

Kwaliteitswinst

Uitgangspunt van het gemeentelijke en provinciale beleid is om de sierteelt, dat buiten het zogenaamd sierteeltconcentratiegebied is gelegen, terug te dringen. Sierteelt wordt vanuit landschappelijk opzicht niet meer als passend in het veenweide landschap, gekenmerkt door openheid en weidse doorzichten, gezien.

Reclamant constateert terecht dat in de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld dat de behaalde kwaliteitswinst vanwege het saneren van de sierteelt op het onderhavige perceel beperkt is. Dit komt omdat de sierteelt op dit perceel thans niet veel opvalt en het perceel vrijwel geen bebouwing kent. De bijdrage aan creëren van openheid en doorzichten is derhalve gering. De transformatie op deze locatie kan echter niet los worden gezien van de andere ontwikkelingen in het bestemmingsplan waarbij sprake is van een grote kwaliteitsverbeteringen.

Op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling levert het saneren van de sierteelt op het perceel 0,55 woningbouwcontingent op. Uitgangspunt van de regeling is dat in eerste instantie wordt gekeken of het woningbouwcontingent kan worden ingezet op de locatie waar de sierteelt verdwijnt. Daarbij is sprake van maatwerk. Door de aanwezigheid van de twee naast gelegen woningen, die achter elkaar staan, en de woningen aan de overzijde van

de Bentweg wordt het onderhavige perceel als een logische plek gezien om een (compensatie)woning te realiseren. Door de aansluiting bij bestaande bebouwing vindt clustering plaats waardoor voorkomen wordt dat woningen geheel en al verspreid over het landschap worden gebouwd. In het door de gemeenteraad vastgestelde Visiedocument Transformatie van bedrijven buiten de sierteeltcontour, advies ruimtelijke kwaliteit d.d. 16 maart 2016 is zelfs ter plaatse de mogelijkheid gegeven voor het realiseren van twee woningen achter elkaar. Daarmee wordt het verminderen van doorzicht over het landschap beperkt.

Uitzicht

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals heeft overwogen (zie onder meer de uitspraak d.d. 25 oktober 2017, nr. ECLI:NL:RVS:2017:2861), bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt echter niet weg het belang tot het behoud van uitzicht moet worden betrokken bij belangenafweging bij een bestemmingswijziging.

Er wordt onderkend dat de bouw van de woning gevolgen heeft voor het uitzicht vanuit de woning van reclamant. Om aan de grieven van reclamant tegemoet te komen is de woning op de verbeelding van het bestemmingsplan naar achteren (in de tweede lijn) geplaatst, overeenkomstig de situatie in de bovenvermelde visiedocument. Voor zover hiermee niet geheel tegemoet wordt gekomen zij vermeld dat er een zwaarder gewicht toegekend wordt aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van de woning en de kwaliteitswinst die ter plaatse en ook elders wordt behaald met het saneren van sierteelt. Daartoe is tevens overwogen dat op het onderhavige perceel reeds bebouwing is toegestaan waar een beperking van het uitzicht vanuit de woning van reclamant uit kan gaan; op grond van de beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 is zonder meer een schuilstal met een omvang en bouwhoogte van respectievelijk 20 m² en 2 meter toegestaan. Daarenboven is in ogenschouw genomen dat het uitzicht vanuit de woning van reclamant reeds beperkt wordt vanwege bestaande bebouwing en groen en uitzichtverliesverlies vanuit de woning van reclamant in feite beperkt is tot één zijde.

Nummer	5
Zaaknummer:	246753
Conclusie:	Aanpassing van het plan

De zienswijze van reclamant komt overeen met de zienswijze van reclamant nr. 4. Voor de samenvatting van deze zienswijze en de reactie daarop wordt diens gevolg verwezen naar het vermelde onder reclamant nr. 4.

Nummer 6
Zaaknummer: 246833
Conclusie: Aanpassing van het plan

De zienswijzen van deze reclamanten komt overeen met de zienswijze van reclamant nr. 4.
Voor de samenvatting van deze zienswijze en de reactie daarop wordt diensgevolge
verwezen naar het vermelde onder reclamant nr. 4.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan is nogmaals uitvoerig bekeken. Als gevolg hiervan wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. Deze voorgestelde aanpassingen zijn hieronder weergegeven:

Vierheemskinderenweg 8 en 10

De bouwvlakken op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn voor deze percelen niet goed, en in afwijking van de toelichting van het bestemmingsplan, opgenomen. Dit is gecorrigeerd.

Milieu

- In verband met onder meer de gewijzigde situatie op het perceel Bentweg t.o. 27 heeft er een nieuw akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan zijn paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende parafen van de bijlage de toelichting aangepast.
- Paragraaf 4.6 Natuur van de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende parafen van de bijlage de toelichting zijn aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 over de juridische houdbaarheid van het Programma Aanpak Stikstof (ECLI:NL:RVS:2019:1603).

Archeologie en cultuur

Naar aanleiding van de vaststelling van het parapluplan Archeologie zijn paragraaf 4.8 Archeologie en cultuur van de toelichting van het bestemming en de daarop betrekking hebben planregels aangepast.