

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2019
Zaaknummer	:	252381
Datum	:	16 juli 2019
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour

Voorstel:

1. De Nota van zienswijzen bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour (bijlage 1) vast te stellen;
2. Met inachtneming van de beslispunt 1, het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour met identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbdc-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
3. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour gewijzigd vast te stellen;
4. 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 verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Herstemmen sierteelt buiten de contour gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan ziet op 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 en het omzetten van bedrijfswoningen naar burger- of plattelandswoningen. De percelen, waarop het plan betrekking heeft, liggen allen in het zuidelijk deel van de gemeente Alphen aan den Rijn en globaal tussen de stad Alphen aan den Rijn, Boskoop en Zoeterwoude.

Inleiding/aanleiding

Er is een aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan/beheersverordening ingediend door Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop, namens 25 eigenaren van percelen buiten het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop.

In de aanvraag wordt verzocht tot het in procedure brengen en vaststellen van het namens de betreffende eigenaren opgestelde bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour.

De basis voor deze bestemmingsplanherziening ligt in het op 13 oktober 2016 door de

gemeenteraad vastgestelde visiedocument Transformatie van bedrijven buiten de sierteeltcontour, advies ruimtelijke kwaliteit d.d. 16 maart 2016 van Terra Incognita.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van het boom- en sierteeltgebied van de Greenport Regio Boskoop. Het saneren van sierteeltbedrijven en -percelen buiten het sierteeltconcentratiegebied heeft bovendien een gunstig effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 en bestemmingsplannen Sierteeltgebied (na eerste herziening) en Buitengebied Alphen Zuid;
- Omgevingsverordening 2019;
- Visiedocument Transformatie van bedrijven buiten de sierteeltcontour, advies ruimtelijke kwaliteit d.d. 16 maart 2016 van Terra Incognita.

Argumenten

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop (ISV) wordt ingezet op versterking

van het sierteeltconcentratiegebied en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het omliggende veenweidegebied. Dit laatste is onder andere mogelijk door middel van transformatie van sierteeltpercelen naar open grasland.

De sierteeltbedrijven buiten het sierteeltconcentratiegebied hebben slechts geringe mogelijkheden om uit te breiden. Gelet hierop is het wenselijk die bedrijven een toekomstperspectief te bieden.

In dat kader heeft de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop in samenwerking met de provincie, Greenportgemeenten en andere partners onderzocht of er voor individuele kwekers buiten het sierteeltconcentratiegebied ruimte is voor uitbreiding of verplaatsing naar het sierteeltconcentratiegebied. De wensen en mogelijkheden van de kwekers zijn in beeld gebracht, waarbij het uitgangspunt is dat gezonde bedrijven niet worden verplaatst, tenzij er uitbreidingsbeperkingen zijn.

Eind 2015 is een beeld gevormd van welke kwekers met behulp van een transformatieregeling (de zogenaamde Ruimte voor ruimte-regeling) willen stoppen, welke kwekers naar het sierteeltgebied willen verplaatsen en welke kwekers op de huidige locatie willen uitbreiden door middel van het clusteren van bouwrechten. Uit een eerste inventarisatie van ca. 70 bedrijven bleek dat er 12 bedrijven geïnteresseerd waren. Uiteindelijk doen 26 bedrijven mee.

De diverse ontwikkelingen dragen bij aan het realiseren van de beleidsdoelstelling voor het sierteeltgebied. Het saneren van sierteeltbedrijven en -percelen buiten het sierteeltconcentratiegebied heeft een gunstig effect op de ruimtelijke kwaliteit. De percelen achter

de eventuele nieuwe woningen worden als grasland ingericht en dragen bij aan het versterken van het beeld als open veenweidelandschap. Daarnaast gaat het uitbreiden van

sierteeltbedrijven op de huidige locatie gepaard met het inleveren van een gedeelte van de bouwrechten, zodat in het gebied per saldo minder bedrijfsbebouwing aanwezig is.

Door het bureau Terra Incognita is, in opdracht van de provincie en in samenwerking met de Greenportgemeenten, een rapport opgesteld, waarbij per locatie is geanalyseerd wat de bestaande kwaliteit is en hoe de ruimtelijke kwaliteit kan worden verbeterd. Aan de hand van de daarin opgenomen ruimtelijke uitgangspunten is voor iedere kweker een businesscase opgesteld. Dit rapport is op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Nadien is nog een aantal ontwikkelingen aangemeld, welke op dezelfde wijze zijn beoordeeld.

Het vorenstaande heeft uiteindelijk geresulteerd in een plan met 26 locaties/ontwikkelingen:

- 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.

Het plan omvat onder andere het saneren van sierteelt (gronden, bebouwing en kassen) op 17 percelen, 12 (compensatie)woningen, 10,5 bouwcontingent overschot (wordt gereserveerd voor andere projecten), clusteren van bouwmogelijkheden van twee bestaande sierteeltbedrijven, een vervolgfunctie voor een niet-agrarisch bedrijf en het omzetten van 16 voormalige bedrijfswoningen naar regulier te bewonen woningen.

Deze ontwikkelingen worden planologisch mogelijk gemaakt via het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Uit het verrichte akoestisch onderzoek blijkt dat woningen op de Voorweg tussen 81-83 te Hazerswoude-Dorp, niet kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voor de woningen op deze locatie dient een Hogere waarde te worden vastgesteld. De ODMH is gemandateerd om de Hoger waarde voor te bereiden en vast te stellen. Het Hogere waarden besluit is inmiddels door de Omgevingsdienst Midden Holland genomen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid ontstaat door efficiënt ruimtegebruik: het bundelen, concentreren en herstructureren van teeltgronden in het sierteeltconcentratiegebied. Hiermee kunnen de bedrijven beter samenwerken op het terrein van logistiek, kennisuitwisseling en dergelijke en wordt een bijdrage geleverd aan het landschap van het Groene Hart.

Participatie

Van 28 februari tot en met 10 april 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan Herstemmen sierteelt buiten de contour voor een ieder ter inzage gelegen.

Ontwerpbestemmingsplan

Op het ontwerpbestemmingsplan is een achttal zienswijzen ingediend, waarvan er 2 zijn ingetrokken. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. Ook is sprake van enkele ambtelijke wijzigingen. De redenen daarvoor zijn verwoord in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Herstemmen sierteelt buiten de contour (bijlage 1).

Een exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan (incl. daarvan deel uitmakende stukken) is bijgevoegd (bijlage 2).

Financiële consequenties

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet bij vaststelling van een bestemmingsplan het verhaal van plankosten zeker zijn gesteld. Hierdoor kan afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de ontwikkeling en realisatie van de betreffende (bouw)plannen, inclusief het bouwrijp maken daarvan, alsook het aanleggen van de nodige groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterpartijen en/of andere voorzieningen, zal worden uitgevoerd door dan wel in opdracht van de initiatiefnemers.

In een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente zijn de wederzijdse verplichtingen vastgelegd. In de overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. Daarnaast is vastgelegd dat de eventuele uit te betalen tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt (planschadeovereenkomst).

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour wordt dit plan, alsook het besluit Hogere waarden Wet geluidhinder, gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Tegen beide onderdelen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij geldt dat alleen beroep kan worden ingediend door belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend. Tegen de wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen ook andere belanghebbenden beroep indienen. In beginsel treden de besluiten werking na afloop van de beroepstermijn.

Bijlage(n):

- Bijlage 1: Nota van zienswijzen bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour;
- Bijlage 2: Overzicht indieners zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour;

- Bijlage 3 a t/m c: Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour;
- Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2019
Zaaknummer	:	252381
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 juli 2019,

besluit:

- 1 de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour met identificatienummer NL.IMRO.0484.hrsierteeltbdc-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour gewijzigd vast te stellen;
- 4 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 verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour;
- Bestemmingsplan Herbestemmen sierteelt buiten de contour.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2019.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies